

PRIME OFFICE



PRIME OFFICE A/S **ÅRSRAPPORT 2018** CVR-NR. 30558642

SØNDER ALLÉ 6, 2. SAL, 8000 AARHUS C

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	98,3 mio. DKK	88-102 mio. DKK
Overskud før skat og værdireguleringer	60-67 mio. DKK	65,6 mio. DKK	62-76 mio. DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme*	80-100 mio. DKK	83,4 mio. DKK	
Overskud efter skat		128,9 mio. DKK	
Soliditet	>30%	38,48%	>30%
LTV ¹	<70%	52,1%	<70%
Investeringer og vedligeholdelse	> 25 mio. DKK	26,4 mio. DKK	> 25 mio. DKK
Investering pr. m ²	> 100 DKK pr. m ²	91,7 DKK pr. m ²	>100 DKK pr. m ²
Vækst i nettolejeindtægt bolig	1-2%	1,7%	1-2%
Væsentlige nøgletal			
Samlede antal m ²		287.891 m ²	
Antal lejligheder		3.715	
Dagsværdi i DKK pr. m ²		8.730	

¹ Realkreditlån/Dagsværdi

* Fondsbørsmeddelelse 09.01.2019



INDHOLD

BERETNING OG VIRKSOMHED

- 3 Indholdsfortegnelse
- 5 Kort om virksomheden
- 10 Prime Office i 2018
- 16 Bestyrelsesformanden byder velkommen og informerer
- 17 Selskabets direktør informerer
- 18 Hovedtal for koncern og moderselskab
- 26 Nøgletal for koncernen
- 28 Forventninger til 2019
- 29 Bestyrelse
- 33 Direktion
- 34 Organisation og ansvarsfordeling
- 38 Redegørelse om interne kontroller
- 40 Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse
- 44 Redegørelse for samfundsansvar
- 48 Aktionærinformation

VIRKSOMHEDERNE

- 51 Koncernoversigt
- 52 Strategi og styringsdiamant
- 54 Det tyske ejendomsmarked
- 55 Selskabets Ejendomsportefølje
- 59 Investeringselskaberne
- 68 Risikostyring

PÅTEGNINGER

- 82 Ledelsespåtegning
- 83 Den uafhængige revisors erklæringer

REGNSKAB

- 88 Resultatopgørelse
- 89 Totalindkomstopgørelse
- 90 Balance
- 92 Egenkapitalopgørelse for koncernen
- 94 Egenkapitalopgørelse for moderselskabet
- 96 Pengestrømsopgørelse
- 100 Noter

PRIME OFFICE A/S er noteret på Nasdaq OMX Copenhagen og giver dermed investorer mulighed for at investere i tyske investeringsejendomme. Prime Office A/S har sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive investeringsejendomme med en udsøgt beliggenhed i Tyskland. Ejendommene er for 76% vedkommende boligejendomme.

Selskab

Prime Office A/S
Sønder Allé 6, 2. sal
DK-8000 Aarhus C

CVR-nr. 3055 8642
Telefon: +45 8733 8989
www.primeoffice.dk
info@primeoffice.dk

Bestyrelse

Flemming Bent Lindeløv,
bestyrelsesformand
Knud Aage Hjorth,
næstformand
Torben Hjort Friderichsen,
bestyrelsesmedlem

Direktion

Mogens Vinther Møller,
adm. direktør

Revisor

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
City Tower
Værkmestergade 2,
18 - 21. etage
DK-8100 Aarhus C

Generalforsamling

Den ordinære generalforsamling afholdes
torsdag den 25. april 2019 kl. 14.00,
Aros Kunstmuseum, Sunset Lounge, Niveau 9,
Aros Allé 2, 8000 Aarhus C.

OVERBLIK

Hvem er vi?



SELSKABETS INVESTERINGSEJENDOMME¹

Prime Office A/S er et ejendomsselskab med boliger, kontorer og erhvervs-ejendomme i Nordtyskland. Vi investerer i Hamburg, Lübeck, Kiel, Heide, Slesvig, Flensborg og i en række andre byer i Nordtyskland.

Selskabets forretningsmodel er at foretage erhvervmæssig udlejning af tyske investeringsejendomme.

Vi har fokus på cashflow, drift og en stærk balance. Med en høj udlejning genererer vi et solidt cash flow.

Der investeres langsigtet. Vi betragter vores lejere som vores kunder. Vi vokser i takt med indtjening og konsolidering.

NORDTYSKLAND SOM INVESTERINGSOMRÅDE

Vores tyske nabo mod syd, med over 5 mio. indbyggere i delstaten Slesvig-Holsten og Hamborg, er en af verdens stærkeste økonomier. Et modent investeringsmarked med høj attraktivitet. En begrænset risiko og med gode fremtidsmuligheder.

PRIMÆRE INVESTERINGSBYER

Hamborg 1,7 mio. indbyggere, Kiel 240.000 indbyggere, Flensborg 90.000 indbyggere, Lübeck 215.000 indbyggere og Slesvig 25.000 indbyggere.

¹ Selskabets investeringsejendomme består af tre segmenter. Boliger i K/S Danske Immobilien. Kontorer i en række tyske ejendomsselskaber. Erhverv og bolig i MC Property Fund Hamburg GmbH. Boligerne er her medtaget for K/S Danske Immobilien og MC Property Fund Hamburg GmbH. Kontorer og erhverv er her samlet for MC Property Fund Hamburg GmbH og de enkelte tyske selskaber. Antallet af m² kan derfor ikke direkte afstemmes til de enkelte selskaber i regnskabet.

HVEM ER VI ?

BOLIGER

76%

af selskabets
ejendomme er
boligejendomme –
med en høj udlejning
- som skaber
huslejeindtægter
med et solidt
cashflow.

KONTORER OG ERHVERV

24%

af selskabets
ejendomme er
kontor og erhverv
I Hamburg, Kiel,
Lübeck, Flensburg,
Slesvig og en række
andre nordtyske byer.

SAMLET AREAL

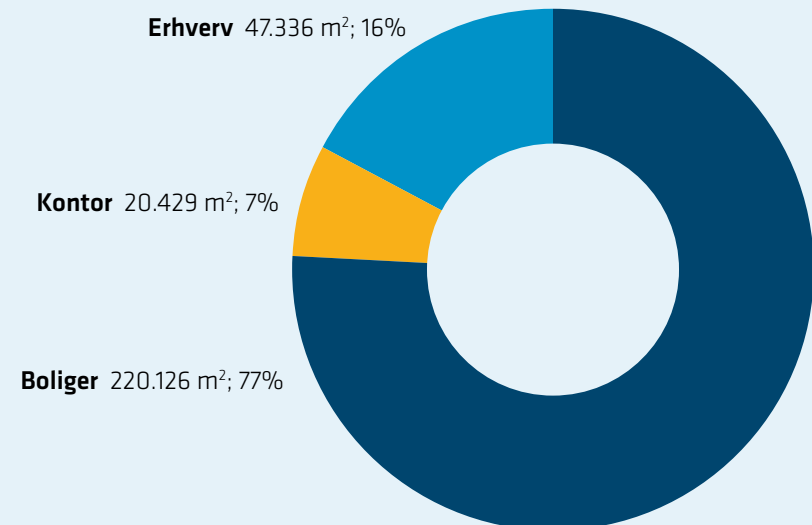
287.891 m²

til en værdi pr. m² på 8.730 DKK

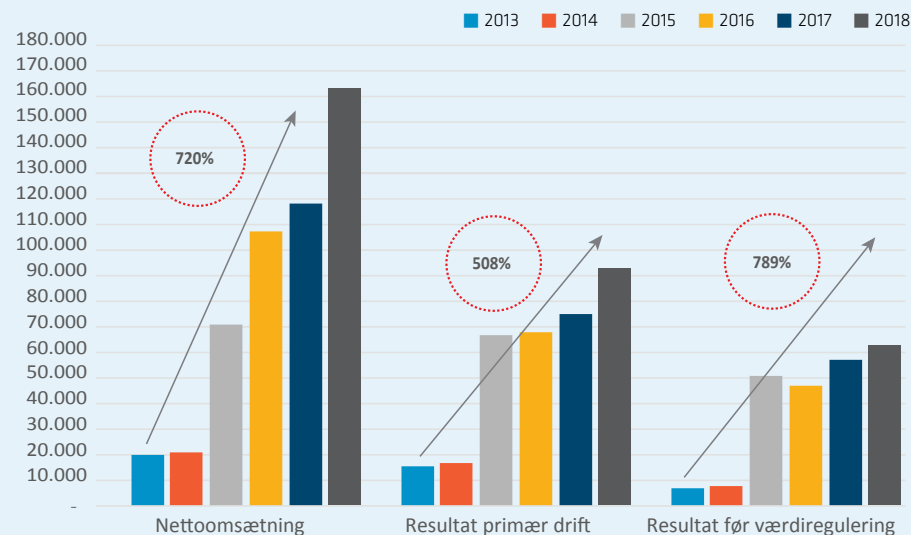
ANTAL LEJLIGHEDER

3.715

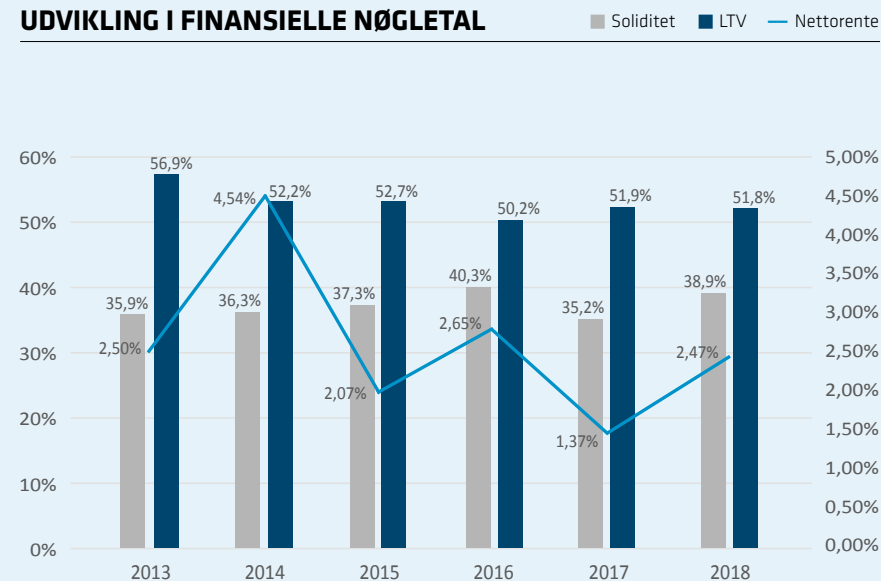
lejligheder i Nordtyskland



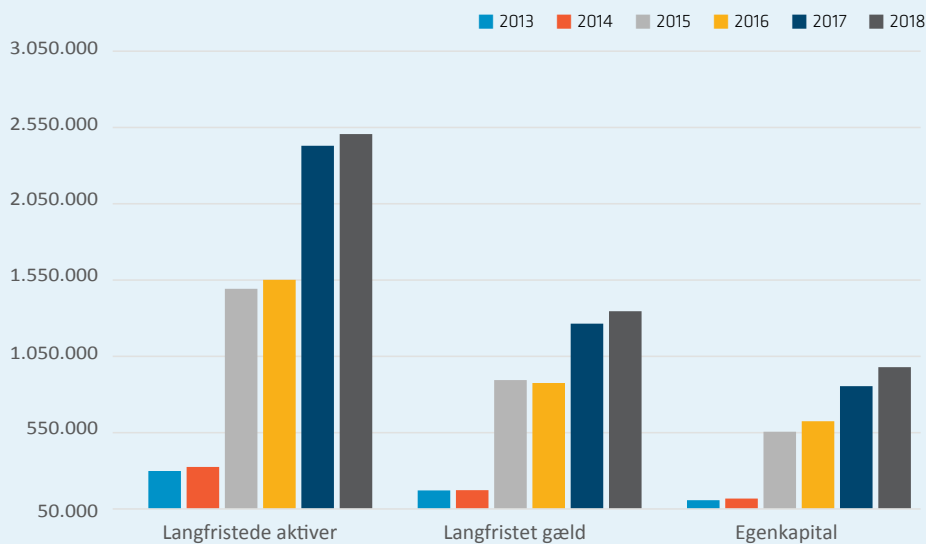
UDVIKLING I RESULTATOPGØRELSE (1.000DKK)



UDVIKLING I FINANSIELLE NØGLETAL



UDVIKLING I BALANCE (1.000DKK)



GEOGRAFISK PLACERING AF KONCERNENS EJENDOMSPORTEFØLJE

Prime Office ejer direkte og indirekte bolig- og erhvervsjendomme for 2.513,2 mio. DKK. Heraf udgør K/S Danske Immobilien (boliger) 1.316,3 mio. DKK. Kontorejendomme 364,4 mio. DKK og MC Property Fund Hamburg GmbH ejer bolig- og erhvervsjendomme for 832,6 mio. DKK. Den årlige lejeindtægt udgjorde for 2018 163,6 mio. DKK.

SAMLET

Boliger 1.607.531 | Erhverv 541.384 | Kontor 364.323
2.513.238 mio. DKK

Øvrige

Boliger 49.843 | Erhverv 147.763 | Kontor 0
197.606 mio. DKK



Boliger 441.593 | Erhverv 11.324 | Kontor 0
452.917 mio. DKK

Boliger 24.202 | Erhverv 0 | Kontor 0
24.202 mio. DKK

Boliger 0 | Erhverv 0 | Kontor 106.036
106.036 mio. DKK

Boliger 69.076 | Erhverv 0 | Kontor 0
69.076 mio. DKK

Boliger 558.765 | Erhverv 0 | Kontor 223.273
782.038 mio. DKK

Boliger 9.775 | Erhverv 35.904 | Kontor 0
45.679 mio. DKK

Boliger 180.185 | Erhverv 343.728 | Kontor 35.014
558.926 mio. DKK

Boliger 274.092 | Erhverv 2.665 | Kontor 0
276.758 mio. DKK



MARE
MED

PRIME OFFICE A/S I 2018

Koncernens regnskabsmæssige resultat

Koncernens nettoomsætning

Koncernens nettoomsætning udgør 163,6 mio. DKK mod 114,2 mio. DKK i 2017. Det er koncernens første fulde regnskabsår, hvor alle tre ejendomssegmenter indgår i et regnskabsår.

Koncernens primær drift

Resultatet af koncernens primær drift udgør 98,3 mio. DKK mod 75 mio. DKK i 2017.

Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør 65,6 mio. DKK og ligger dermed i det interval på 60-67 mio. DKK, der er meddelt i seneste fondsbørsmeddelelser. I 2017 var resultatet før skat og værdireguleringer 57,1 mio. DKK.

Nettoværdireguleringerne udgør 83,5 mio. DKK og ligger dermed i det interval på 80-100 mio. DKK som blev meddelt i fondsbørsmeddelelsen den 9.januar 2019.

Årets resultat før skat udgør 149,05 mio. DKK, og ligger dermed i det interval på 140-167 mio. DKK som blev meddelt i fondsbørsmeddelelsen den 9.januar 2019.

Årets resultat efter skat udgør 128,9 mio. DKK.

Koncernens segmenter

Koncernens segmenter er udførligt beskrevet i note 3 i regnskabet.

Boliger i K/S Danske Immobilen

Nettoomsætningen i K/S Danske Immobilen udgør 89,1 mio. DKK og er steget fra 87,4 mio. DKK i 2017.

Udlejning af selskabets over 3.232 lejligheder er forløbet yderst tilfredsstillende. Selskabets udlejningsprocent er på 97,6% mod 97,9% sidste år. Huslejeindtægterne er steget med 1,7%, hvilket er indenfor det forventede mål på 1-2%.

Resultatet af primær drift udgør 56,6 mio. DKK mod 50,6 mio. DKK i 2017.

Resultat før værdireguleringer og skat udgør 46,4 mio. DKK og værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 32,3 mio. DKK.

Årets resultat før skat udgør 78,8 mio. DKK mod 107,1 mio. DKK i 2017.

Kontor omfatter de tyske kontorejendomsselskaber

Nettoomsætningen i Prime Office A/S' kontorejendomme udgør 22,4 mio. DKK mod 22,1 mio. DKK i 2017.

Koncernens kontorejendomme er stort set fuldt udlejede med en udlejningsprocent på 98,7% og huslejen er på niveau med det forventede. Sidste år udgjorde udlejningsprocenten 99,3%.

Resultatet af primær drift udgør 17,9 mio. DKK mod 16,8 mio. DKK i 2017.

Resultat før værdireguleringer og skat udgør 12,3 mio. DKK og værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 3,6 mio. DKK.

Årets resultat før skat udgør 15,9 mio. DKK mod 17 mio. DKK i 2017.

Bolig og erhverv

Nettoomsætningen i MC Property Fund Hamburg GmbH udgør 52,08 mio. DKK og er ikke direkte sammenlignelig med forrige år, hvor ejerperioden udgjort mindre end to måneder.

MC Property Fund Hamburg GmbH omfatter bolig og erhverv. I 2018 er antallet af ledige lejemål faldet fra 7,4% til 5,4%.

Resultatet af primær drift udgør 26,6 mio. DKK mod 2,1 mio. DKK i 2017, hvor selskabet kun var ejet i to måneder.

Resultat før værdireguleringer og skat udgør 16,3 mio. DKK og værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 47,4 mio. DKK.

Årets resultat før skat udgør 63,7 mio. DKK mod 3,3 mio. DKK i 2017.

De samlede investeringsejendomme andrager 832,6 mio. DKK og omsætningen omregnet for året udgør ca. 52 mio. DKK. Der er i 2018 solgt fire ejendomme for 21,7 mio. DKK med en gevinst på 1,6 mio. DKK.

Aktiver

De samlede aktiver andrager 2.542,1 mio. DKK mod 2.484,4 i 2017. Stigningen skyldes primært værdireguleringer af investeringsejendomme.

Egenkapital

Koncernens egenkapital udgør 978,2 mio. DKK mod 854,6 mio. DKK ultimo 2017. Ændringen kan primært henføres til årets resultat på 128,9 mio. DKK.

Forpligtelser

De langfristede forpligtelser udgjorde 1.470 mio. DKK mod 1.504 mio. DKK ultimo 2017. Bankgælden er faldet med 104,9 mio. DKK. Den udskudte skat er steget til 102,9 mio. DKK mod 87 mio. DKK. Den udskudte skat kan primært henføres til MC Property Fund Hamburg GmbH.

Selskabets finansieringsforhold og rentesikringer

En af selskabets strategiske søjler er finansiering og balancestyling. Koncernen har en LTV på 52,1% mod 52,0% sidste år og en soliditet på 38,4% mod 34,4% sidste år.

I K/S Danske Immobilen udgør realkreditgæld 576,7 mio. DKK ud af en dagsværdi af boligejendomme på 1.316 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 43,8%. Der er i 2018 optaget realkreditlån i K/S Danske Immobilen til indfrielse af tyske statslån på ca. 58 mio. DKK.

I 2018 er K/S Danske Immobiliens tilsagn om realkreditlån forlænget fra 2025 til 2028.

I kontorsegmentet er de tilsvarende tal en realkreditgæld på 211,3 mio. DKK ud af en dagsværdi for kontorejendomme på 364,3 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 58,0% mod 55,6% sidste år.

I 2018 er der optaget realkreditlån i fire af de tyske kontorejendomme for ca. 11 mio. DKK

I MC Property Fund Hamburg GmbH udgør realkreditgælden 520,7 mio. DKK. Dagsværdien af investeringsejendommene andrager 832,6 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 62,5% mod 61,0% sidste år.

Der er i årets løb optaget realkreditlån i MC Property Fund Hamburg GmbH på 31,3 mio. DKK.

Selskabets finansiering er afdækket via rentesikringer som udløber i perioden fra 2020 til 2025 til en rente på under 1%. I 2018 er rentesikringen på 260 mio. DKK i MC Property Fund Hamburg GmbH forlænget fra 2022 til ultimo 2025 til en swaprente på 0,66%.

Pengestrømme

Likviditetspåvirkningen fra den primære drift udgjorde 98,3 mio. DKK mod 75,0 mio. DKK året før. Efter ændringer i driftsaktiviteter udgjorde likviditetspåvirkningen 35,9 mio. DKK mod 37,8 mio. DKK året før.

Likviditetspåvirkningen fra investeringsaktiviteterne udgør 30,7 mio. DKK, hvor salg af ejendomme udgør ca. 44,3 mio. DKK og tilgang af investeringsejendomme udgør -13,6 mio. DKK (investeringer).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet er negativ med 66,4 mio. DKK og der er optaget primært realkreditlån på 68,7 mio. DKK, og samlet tilbagebetalt lån på 135 mio. DKK.

Herefter udgjorde de samlede pengestrømme 0,3 mio. DKK, og den likvide beholdning ved årets slutning udgjorde 3,4 mio. DKK, hvortil skal tillægges uudnyttede trækingsrettigheder.

Vurdering af selskabets investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og den samlede værdi udgør 2.513,2 mio. DKK pr. 31.12.2018.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme efter en afkastmodel, på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers normalindtjening, samt individuelle afkastkrav pr. ejendom.

Fra regnskabsåret 2017 anvendes afkastmodellen internt for alle ejendomme, da denne model passer til selskabets stabile lejeindtægter og høje udlejningsprocent. Valuarerne anvender i deres vurderinger en DCF-model.

Afkastmodellen har været brugt siden 2004 i K/S Danske Immobilen og hovedelementerne for alle ejendomme er følgende:

- Lejeindtægter opgøres til faktisk nettoleje, som er bruttoleje fratrukket tomgangsleje.

- Vedligeholdelsesomkostninger beregnes pr. m² og vurderes pr. ejendom efter formål og efter hvem der kontraktligt foretager indvendig og udvendig vedligeholdelse. Det historiske datagrundlag bekræfter, at de årlige vedligeholdelsesudgifter sikrer en langsigtet kvalitet af ejendommene. For MC Property Fund Hamburg GmbH vil der i de kommende år dog være lidt højere investeringer, der er indarbejdet i de enkelte ejendommers værdiregulering. På kvartalsmøder med selskabets forvalter gennemgås hvert enkelt ejendomsselskab specifikt, og der udarbejdes årlige investerings- og vedligeholdelsesbudgetter for alle ejendomsselskaber.
- Investeringer planlægges over en årrække og er medtaget i vedligeholdelsesomkostningerne.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til kontrakt med forvalter.
- Deposita føres på særskilte lejerkonti. Der er ingen effekt herfra i ejendommens driftsresultater. Der medtages ikke renteindtægter.
- Korrektioner for dagsværdi: Større udvendige renoveringer kan reserveres på den enkelte ejendom og fradrages i ejendommens markedsværdi.
- Afkastprocenten fastsættes ud fra en risikobetragtning, hvor en lang række parametre indgår: markedsrenten, markedsforhold og efterspørgsel, ejendommens type og anvendelighed, by og beliggenhed, ejendommens bygningskvalitet og lejeniveau. Der modtages løbende ejendomsrapporter for det tyske ejendomsmarked og sammen med egne vurderinger fastsættes der en afkastprocent for den enkelte ejendom. Som et led i kvalitetssikring af vurderingerne indhentes der årligt valuarrapporter fra certificerede valuarer.
- Målinger af selskabets ejendomme sker for 2018 også på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markedsdata for BULWIENGESA, der leverer ejendomsstatistik for 125 byer til den tyske Bundesbank. Der er i 2018 oprettet en særskilt risikostyringsfunktion med en tysk virksomhed.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med en ændring i afkastkrav, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 219 mio. DKK.

Dette er yderligere beskrevet i regnskabet under risikofaktorer.

Investeringsejendommene klassificeres efter IFRS 13's dagsværdihierarki 3, hvilket betyder, at der ikke kan findes egentlige markedspriser og afkastprocenter for de enkelte ejendomme i de pågældende byer.

Der indhentes hvert år eksterne vurderinger fra tyske valuarer for alle ejendomme for at kvalitetssikre og sikre en uvildig vurdering. Vurderingerne gennemføres efter internationale standarder for valuarer.

Selskabets valuarer har i forbindelse med optagelsen af realkreditlån vurderet selskabets ejendomme så sent som i oktober 2018. I MC Property Fund Hamburg GmbH vurderede valuaren, at der ikke var sket markante ændringer i investeringsejendommens værdi. For selskabets kontorejendomme var valuaren af den opfattelse, at der kunne blive tale om en mindre positiv værdiregulering ved vurdering ved årsskiftet.

Selskabets risikomanager har i årets løb vurderet værdien af selskabets ejendomme og ud fra de foreliggende data og praksis har dette ikke givet anledning til at selskabets ledelse har ændret på værdien af selskabets investeringsejendomme ved offentliggørelse af delårsrapporterne.

Ud fra disse vurderinger og ud fra selskabets interne modeller besluttede selskabet derfor at fastholde vurderingerne i forbindelse med delårsrapport for 3. kvartal 2018.

Udvikling i samlet værdi for investeringsejendomme fra valuarer

Selskabets valuarer har i forbindelse med årsregnskabet nøje gennemgået selskabets ejendomme blandt andet huslejelister ultimo året. På baggrund heraf har valuarerne vurderet selskabets investeringsejendomme pr. 31.12.2018.

FAKT Valuation har vurderet selskabets boligejendomme (K/S Danske Immobilien) til en markedsværdi på 1.454,7 mio. DKK inklusive transaktionsomkostninger på ca. 10% og til 1.322,4 mio. DKK eksklusive transaktionsomkostninger.

SchöderWert har vurderet selskabets kontorejendomme (PO kontorselskaber) til en markedsværdi på 399,2 mio. DKK inklusive transaktionsomkostninger på ca. 10% og til 362,9 mio. DKK eksklusive transaktionsomkostninger.

Fakt Valuation har vurderet selskabets bolig- og erhvervs ejendomme (MC Property Fund Hamburg GmbH) til en markedsværdi på 923,9 mio. DKK inklusive transaktionsomkostninger på ca. 10% og til 839,9 mio. DKK eksklusive transaktionsomkostninger.

De tyske valuarer har ud fra en række markedsdata vurderet, at den såkaldte "yield compression" (markedsforholdene) er faldet, som følge af en øget efterspørgsel efter specielt boligejendomme og ejendomme i Hamborg.

Valuarrapporterne findes alle på selskabets hjemmeside, hvoraf værdien af hver enkelt ejendom fremgår.

Indtil 4. kvartal 2018 er selskabets ejendomme løbende blevet vurderet ud fra selskabets interne afkastmodel, og de input, som selskabet løbende har modtaget fra de faktiske konstaterede huslejer og de skønnede vedligeholdelsesomkostninger, har ikke indikeret væsentlige ændringer i vurderingen af selskabets investeringsejendomme.

I K/S Danske Immobilien har den faktiske konstaterede husleje svinget med udviklingen i ledige lejligheder og i skønnede vedligeholdelsesomkostninger. Huslejen er steget fra 2017 til 2018 med 1,478 mio DKK. Med en uændret afkastrente på 5% er værdien af selskabets ejendomme steget fra 1.270,6 mio. DKK til 1.316,3 mio. DKK svarende til 45,6 mio. DKK. I MC Property Fund Hamburg GmbH er afkastprocenten for selskabets investeringsejendomme i Hamborg sænket fra 4,5% for boligejendommene til 4,25%. For erhvervs ejendommene i Hamborg er afkastprocenten ændret fra 4,75% til 4,50%. Den vægtede afkastprocent er samlet sænket fra 5,09% til 5,00%, hvilket svarer til en samlet værdiregulering på 33 mio. DKK. I årets løb er det samtidig lykkedes at nedbringes antallet af ledige lejemål fra 7,4% i 2017 til 5,4% i 2018.

For selskabets kontorejendomme er afkastprocenterne uforandrede. I selskabets største kontorejendom i Lübeck er huslejen steget via reguleringer, og det har betydet en værdiregulering på 2,8 mio. DKK. Samlet er værdien af selskabets kontorejendomme steget fra 359,6 mio. DKK i 2017 til 364,3 mio. DKK i 2018. Dette svarer til en værdiregulering på 4,7 mio. DKK.

VURDERING AF SELSKABETS EJENDOMME

EJENDOMSSEGMENT I MIO. DKK	Dagsværdi 2017	Dagsværdi 2018*	Δ mio. DKK 2017-2018
Kontor (Prime Office A/S)	359,6	364,3	4,7
Boliger (K/S Danske Immobilien)	1.270,6	1.316,3	45,7
MC Property Fund Hamburg (blandet)	799,6	832,6	33,1
Ialt	2.429,8	2.513,2	83,5

Investeringsejendomme klassificeres under dagsværdihierarki på niveau 3. I dagsværdi indgår også valutakursændringer og aktiverede investeringer i 2018.

* Dagsværdi viser nettoresultat af værdiopskrivninger, investeringer og valutakursreguleringer.

For 2019 vil selskabet fortsat løbende offentliggøre vurderingerne af selskabets ejendomsselskaber i forbindelse med del- og halvårsrapporter på baggrund af BUWOG ejendomsdata og ejendomsdata fra BULWIENGESA. Det er fortsat selskabets bestyrelse, der fastsætter vurderingerne for selskabets investeringsejendomme.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at der at der udbetales udbytte på 3 DKK pr. aktie.





BESTYRELSESFORMANDEN BYDER VELKOMMEN OG INFORMERER

Flemming Bent Lindeløv

Bestyrelsesformand for selskabet siden børsnoteringen i 2008

En varm velkomst til aktionærer og interessenter med interesse for Prime Office A/S, hvor vi i lighed med tidligere år grundigt vil orientere om selskabet og dets virke i 2018. Supplerende information findes på vor hjemmeside www.primeoffice.dk.

Vi er nået langt siden børsnoteringen i 2008, og står i dag med et børsnoteret dansk ejendomsselskab, hvor vores største aktiver består af over 3.715 udlejningsboliger i Nordtyskland. Herudover ejer vi meget velbeliggende kontorejendomme i større nordtyske byer, samt en række investeringsejendomme i Hamborg.

En kritisk masse på over 2,5 mia. DKK med en fin spredning og stabile løbende driftsindtægter.

Prime Office A/S er en 100% dansk eksportvirksomhed, der beskæftiger sig med udlejning af tyske investeringsejendomme.

Selskabet har en solid og stabil indtjening samt en sund balance, hvor egenkapitalen er på næsten 1 mia. DKK. En lille anekdote, der fortæller at selskabsledelse også handler om ordentlighed, moral og etik, samtidig med at det stadig ikke er forbudt at tjene penge.

En af verdens rigeste mænd fik spørgsmålet: Hvad forstår du ved god selskabsledelse? Hans svar var enkelt: "Tænk over dine handlinger og spørg dig selv, om du vil på avisernes forsider, og bringe selskabet, din familie, venner og bekendte, samt dig selv i vanære".

Man kan vel kortfattet notere sig, at man – også som erhvervsleder – skal behandle andre, som man gerne vil have, at de skal behandle én selv.

I Prime Office A/S har vi altid hilst regulering og god selskabsledelse velkommen, hvor det de seneste år desværre har vist, at det både hos virksomheder, stat og tilsynsmyndigheder er en meget stor og kompleks opgave.

Som børsnoteret virksomhed er vi omfattet af Reglerne for Udstedere på Nasdaq. Vi er som finansiel virksomhed underlagt Finanstilsynet, i form af FAIF-loven, og på det regnskabsmæssige område er vi underlagt Erhvervsstyrelsen.

Selv om vi er en lille virksomhed er bestyrelsen og direktionen overordentlig opsat på at følge alle lovgivningsmæssige reguleringer – uanset at det kræver ekstra ressourcer og har omkostninger.

Vi har i årets løb ændret organisationen markant efter købet af MC Property Fund Hamburg GmbH den 20.11.2017 og har nu i koncernselskaber og hos delegerede over 10 personer ansat, hvor vi tidligere var 2. Vi samarbejder med de bedste advokathuse og revisorer i Danmark og i Tyskland for at sikre, at vi overholder al lovgivning. Det sker ved bestyrelsesmøder, og ved regelmæssige drøftelser med vores rådgivere om alle erhvervmæssige og lovgivningsmæssige forhold, for derved at leve op til lovgivningens krav.

Bestyrelsen har igen i år været i Tyskland og set en række af de nytilkøbte ejendomme i Hamborg. Det var en god oplevelse, og vi er meget trygge ved de 124 investeringsejendomme.

Prime Office A/S aktien er siden 2015 steget med 97% mod Small Cap indekset 20%.

Prime Office A/S har med reference til "det femte ben i vor strategiplan" fortsat fokus på afkast og risiko. Vi vil fortsat gerne tjene penge, øge selskabets værdier og vokse, men det sker kun når det ikke går ud over en sund kapitalstruktur og selskabets kreditværdighed.

På den måde vil vi også i de kommende år have fokus på værdiskabelse for vores aktionærer.



SELSKABETS DIREKTØR INFORMERER

Mogens Vinther Møller

CEO for selskabet siden børsnoteringen i 2008

- Årets EBIT er steget til 98,3 mio. DKK mod 75,0 mio. DKK i 2017.
- Årets overskud før skat og værdireguleringer ligger på 65,6 mio. DKK, og ligger dermed i det interval på 60-67 mio. DKK, som selskabet har offentliggjort.
- Værdiregulering af koncernens ejendomme udgør 83,4 mio. DKK, og ligger i det interval på 80-100 mio. DKK, som blev meddelt den 9. januar 2019.
- Årets overskud før skat og efter værdireguleringer ligger på 149 mio. DKK og ligger i det interval på 140 til 167 mio. DKK, som selskabet meddelte den 9. januar 2019.
- Selskabets investeringsejendomme andrager 2.513,2 mio. DKK og den samlede balance udgør 2.542 mio. DKK.
- Virksomhedens egenkapital andrager 978,2 mio. DKK.
- Den risikostrengede egenkapital udgør for første gang over 1 mia. DKK og andrager 1.118,4 mio. DKK. I denne medtages ansvarlige lån og udskudt skat.
- Soliditet stiger til 38,48% fra 34,4%.
- LTV udgør 52,1% og er faldet marginalt fra 2017.

2018 er selskabets første fulde regnskabsår med tilkøbet af K/S Danske Immobilien i 2015 og MC Property Fund Hamburg GmbH i november 2017. Samlet ejer selskabet 287.891 m² fordelt med over 217.000 m² på boligejendomme, 20.000 m² på kontor og øvrige udgøres af detailhandel, fitness og kæder. Ejendommene er vurderet til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 8.730 DKK.

2018 har haft fokus på drift af selskabets ejendomme både på udlejnings- og omkostningssiden. I K/S Danske Immobilien er huslejerne hævet med 1,7% og i MC Property Fund Hamburg GmbH er der solgt fire ejendomme, som ikke passer i selskabets strategi. Tomgangsprocenten er nedbragt fra 7,4% til 5,4%.

I 2018 er gæld til banker nedbragt med 104,8 mio. DKK til i alt 58,1 mio. DKK, og ansvarlig gæld er nedbragt med 23,5 mio. DKK i MC Property Fund Hamburg GmbH.

Finansiering er sket via salg af ejendomme i MC Property Fund Hamburg GmbH for ca. 44 mio. DKK og via optagelse af realkreditlån i koncernselskaber.

I K/S Danske Immobilien er selskabets realkreditlån for 576 mio. DKK forlænget fra 2025 til 2028. I MC Property Fund Hamburg GmbH er en renteswap på 260 mio. DKK forlænget fra 2022 til 2025.

Uanset handels- og geopolitiske forhold, Brexit og resultaterne heraf, er den tyske økonomi fortsat stærk, og arbejdsløsheden på det laveste niveau siden genforeningen i 1990.

Der er stadig mangel på boliger i Tyskland, og til trods for, at Forbundsdagen har strammet reglerne for huslejeforhøjelser ("Mietbremse"), og iværksat en række aktiviteter for nyt (social) boligbyggeri er der fortsat en stor efterspørgsel og mangel på ledige lejligheder.

Igen i år er der investeret betydelige midler i investeringer og vedligeholdelse, der er en del af selskabets strategi, og det medvirker til en lav tomgang og attraktive lejemål.

HOVEDTAL FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

Resultatopgørelse

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2018	2017	2016	2015	2014
RESULTATOPGØRELSE					
Nettoomsætning	163.566	114.230	107.311	70.893	20.929
Bruttoresultat	113.192	78.683	86.069	58.095	19.065
Resultat af primær drift	98.329	75.006	67.897	66.761	16.762
Resultat af finansielle poster	(32.762)	(17.886)	(20.914)	(13.891)	(5.254)
Resultat før værdiregulering	65.567	57.120	46.983	50.832	7.760
Resultat før skat	149.050	132.911	104.107	206.964	10.501
Årets resultat	128.921	118.523	92.568	188.129	9.116
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Årets totalindkomst	123.520	128.711	76.493	181.734	10.761
DAGSVÆRDIREGULERINGER					
Årets dagsværdireguleringer	83.483	75.791	40.274	151.868	4.699

Balance

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2018	2017	2016	2015	2014
BALANCE					
Aktiver					
Investering i materielle anlægsaktiver	13.698	800.612	7.267	1.012.594	27.748
Langfristede aktiver	2.513.582	2.430.156	1.551.568	1.492.799	325.285
Kortfristede aktiver	28.538	54.342	12.743	8.061	2.610
Aktiver i alt	2.542.120	2.484.498	1.564.311	1.500.860	327.895
Passiver					
Egenkapital i alt	978.201	854.681	624.824	556.071	118.099
Langfristede gældsforpligtelser	1.470.053	1.504.638	875.415	894.567	173.160
Kortfristede gældsforpligtelser	93.866	125.179	64.072	50.222	36.636
Passiver i alt	2.542.120	2.484.498	1.564.311	1.500.860	327.895

Pengestrømme

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2018	2017	2016	2015	2014
PENGESTRØMME					
Resultat af primær drift	98.329	75.006	67.897	66.761	16.762
Pengestrømme vedrørende primær drift	68.706	55.698	75.132	37.328	18.092
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	35.944	37.813	54.218	21.399	9.089
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	30.706	(152.284)	(7.267)	(196.857)	(27.748)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(66.377)	108.379	(40.655)	176.928	19.442
Årets pengestrømme i alt	273	(6.092)	6.299	1.471	783
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	3.093	9.172	2.873	1.402	619
Likvid beholdning ved årets slutning	3.375	3.093	9.172	2.873	1.402



Deutsche Bank

HOVEDTAL FOR MODERSELSKAB

Resultatopgørelse

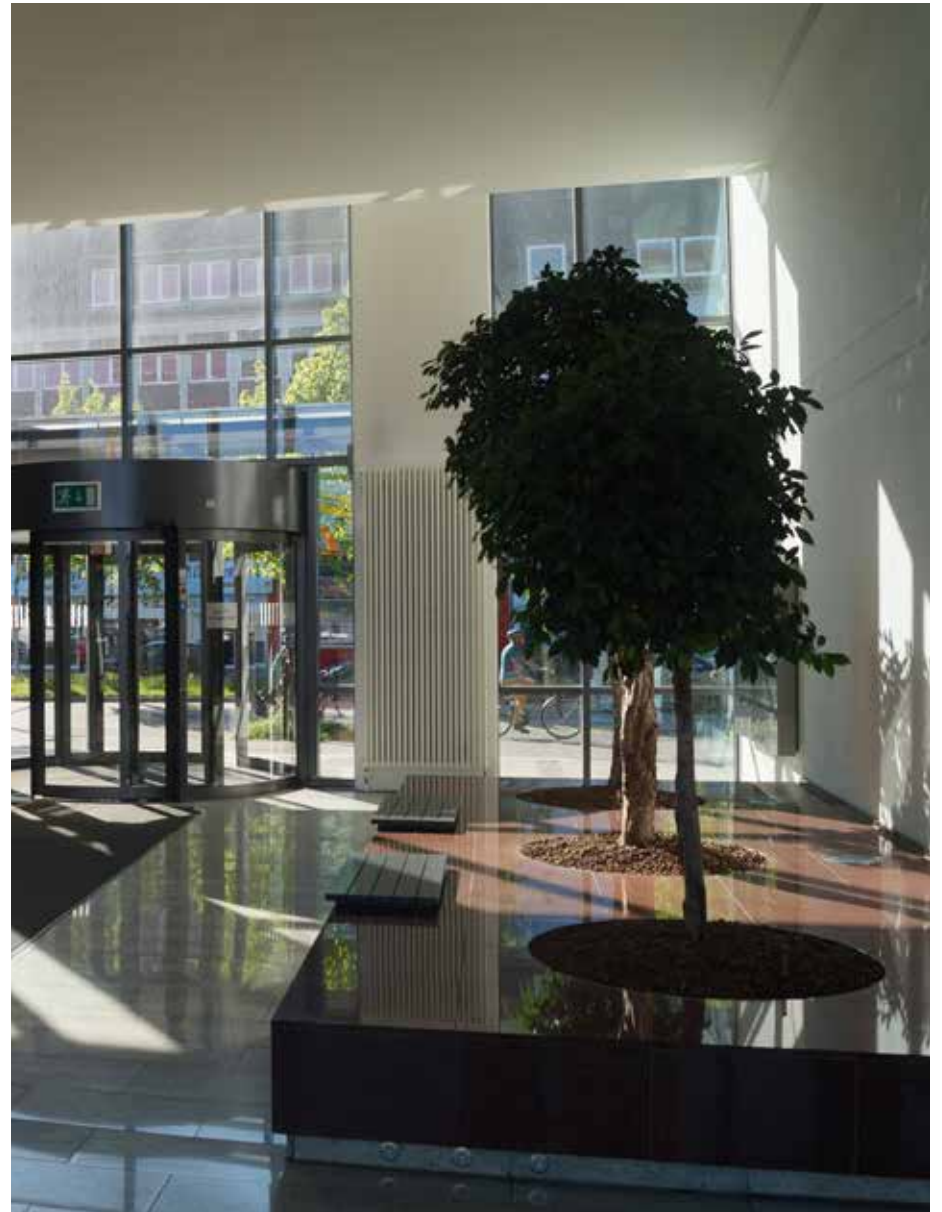
Beløb i DKK 1.000	Moderselskab				
	2018	2017	2016	2015	2014
RESULTATOPGØRELSE					
Nettoomsætning	4.416	3.701	3.964	2.375	1.165
Bruttoresultat	4.416	3.701	3.964	2.375	1.165
Resultat af primær drift	(2.765)	(5.601)	(1.723)	(11.163)	(863)
Resultat af finansielle poster	88.069	88.751	64.905	151.373	13.250
Resultat før værdiregulering	85.304	83.152	63.183	140.210	12.387
Resultat før skat	85.304	83.152	63.183	140.210	12.387
Årets resultat	77.941	72.969	56.469	120.069	10.780
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Årets totalindkomst	73.552	80.174	44.822	114.633	10.780
DAGSVÆRDIREGULERINGER					
Årets dagsværdireguleringer	(4.138)	7.466	(13.279)	(3.470)	0

Balance moderselskab

Beløb i DKK 1.000	Moderselskab				
	2018	2017	2016	2015	2014
BALANCE					
Aktiver					
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Langfristede aktiver	778.609	685.534	442.856	403.970	63.727
Kortfristede aktiver	2.401	32.390	41.270	58.883	84.354
Aktiver i alt	781.010	717.924	484.126	462.853	148.081
Passiver					
Egenkapital i alt	558.464	484.912	377.552	328.429	114.359
Langfristede gældsforpligtelser	96.925	188.092	85.960	111.362	0
Kortfristede gældsforpligtelser	125.621	44.920	20.614	23.062	33.721
Passiver i alt	781.010	717.924	484.126	462.853	148.081

Pengestrømme moderselskab

Beløb i DKK 1.000	Moderselskab				
	2018	2017	2016	2015	2014
PENGESTRØMME					
Resultat af primær drift	(2.765)	(5.601)	(1.723)	(11.163)	(863)
Pengestrømme vedrørende primær drift	114.565	8.366	20.289	14.039	(15.630)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	107.851	5.314	15.657	12.946	(14.170)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	-	(150.686)	-	(191.678)	(4.638)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(107.727)	145.211	(13.835)	178.027	19.805
Årets pengestrømme i alt	125	(160)	1.822	(705)	997
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	2.063	2.221	397	1.102	104
Likvid beholdning ved årets slutning	2.193	2.063	2.221	397	1.102



NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2018	2017	2016	2015	2014
EJENDOMME					
Antal m ² , K/S Danske Immobilien	193.028	193.028	193.028	193.028	0
Antal m ² , PO Kontorselskaber	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670
Antal m ² , MC Property Fund Hamburg	73.882	76.847	0	0	0
Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK)	6.819	6.583	6.205	5.973	0
Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK)	17.625	17.392	17.121	16.445	15.737
Ejendomsværdi pr. m ² , erhverv (DKK)	11.269	10.405	0	0	0
Udlejningsgrad, bolig	98,6%	97,9%	98,4%	97,6%	0,0%
Udlejningsgrad, kontor	98,7%	99,3%	99,8%	99,1%	0,0%
Udlejningsgrad, erhverv	94,6%	92,6%	0,0%	0,0%	0,0%
Gnst. boligleje pr. m ² pr. mdr. (DKK)	462	456	457	451	0
Gnst. kontorleje pr. m ² pr. mdr. (DKK)	1.069	1.065	1.023	1.054	1.016
Gnst. erhvervsleje pr. m ² pr. mdr. (DKK)	692	684	0	0	0
FINANSIELLE					
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) ¹	16,26%	17,97%	17,63%	61,40%	9,32%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) ¹	14,07%	16,02%	15,68%	55,81%	8,09%
Soliditetsgrad (pct.) ¹	38,48%	34,40%	39,94%	37,05%	36,02%
Return on invested capital (ROIC) p.a. ²	2,61%	2,35%	3,03%	3,41%	2,39%
Loan to value (LTV) ³	52,1%	52,0%	50,9%	52,7%	52,2%
Interest coverage (ICR) ¹	3,00	4,19	3,24	4,02	1,86

Nøgletal koncern

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2018	2017	2016	2015	2014
AKTIEMARKED					
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	22,43	22,75	18,12	52,72	8,58
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie, DKK	10,34	10,88	17,08	6,93	8,59
Markedsværdi (T.DKK)	458.719	451.768	422.294	259.303	69.310
Aktiekurs ultimo periode, DKK	132,00	130,00	133,00	84,00	65,50
Indre værdi (T.DKK)	160,70	139,54	118,91	106,39	108,08
Price Earnings p.a. (PE)	5,88	5,71	7,34	1,59	7,63
Kurs / indre værdi (DKK)	0,82	0,93	1,12	0,79	0,61
EBIT pr. aktie (DKK)	28,29	21,58	21,38	21,63	15,84
Antal aktier ultimo periode, stk	3.493.314	3.493.314	3.193.314	3.193.314	1.064.438
Antal egne aktier ultimo periode, stk	18.173	18.173	18.173	106.373	6.273
Udbytte pr. aktier i DKK	0,0	0,0	3,0	1,5	0,0

Anm.:

¹ Forrentning af egenkapital for den samlede koncern

² ROIC beregnes for samlet koncern

³ Kreditinstitutbelåning i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme

FORVENTNINGER TIL 2019

Ejendomsselskaberne i Prime Office A/S koncernen er godt rustet til de kommende år.

Fordelingen på nu tre segmenter – bolig, kontor og erhverv – betyder en stabil omsætning og indtjening, samt en lavere risiko.

Købet af MC Property Fund Hamburg GmbH medfører fortsat et højt investerings- og vedligeholdelsesprogram, som også forventes opretholdt på et højt niveau i 2019.

Selskabets balance og kapitalstruktur med langsigtede lånetilsagn, og faste renter i op til 9 år, betyder en forventet stabil indtjening, og stabil likviditet.

Prime Office A/S forventer en omsætning (huslejeindtægter) på 160 – 168 mio. DKK og et driftsresultat (EBIT) på 88 til 102 mio. DKK. Prime Office A/S opererer med et interval for resultatforventningerne i de enkelte ejendomsselskaber, og summen af disse tal udgør EBIT for den samlede koncern.

Selskabet har indgået langfristede rentesikringer af gæld og selskabets renteudgifter forventes at være på ca. 26 mio. DKK i 2018. Der forventes ikke væsentlige ændringer i gældsposter.

Efter renteomkostninger forventes et resultat før værdiregulering af ejendomme på ca. 62-76 mio. DKK. Prime Office A/S vil fortsætte med at optimere ejendommens værdi gennem fokus på kunder (lejere), vedligeholdelse af selskabets ejendomme og effektivisering af driften.

De økonomiske forventningerne for 2019 er forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne er primært udlejning, ændringer i selskabets omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme, og ændringer i selskabets finansieringsforhold.

Der kan også ske ændringer i selskabets investeringsejendomme ved salg af ejendomme i MC Property Fund Hamburg GmbH, der vil påvirke de realiserede resultater og forventningerne til 2019.

OMSÆTNING*	Forventning til 2019	Realiseret i 2018
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

RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT (EBIT)	Forventning til 2019	Realiseret i 2018
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

FINANSIELLE POSTER	Forventning til 2019	Realiseret i 2018
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

Alle tal i mio. DKK

SELSKABETS BESTYRELSE

Koncernen ledes af en på generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 medlemmer. Bestyrelsen træffer sine afgørelser ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er bestyrelsesformandens, og i dennes forfald næstformandens, stemme udslagsgivende.

Bestyrelsen ansætter en direktion og definerer dennes ansvarsområder, mål og beføjelser. Bestyrelsen skal godkende alle store investeringer og værdisætningen af investeringsejendomme - herunder køb af ejendomme og/ eller ejendomsselskaber.

Bestyrelsen består af Flemming Bent Lindeløv, Knud Aage Hjorth og Torben Hjort Friderichsen. Flemming Bent Lindeløv, som er tiltrådt den 21. april 2008, er valgt som bestyrelsesformand, og Knud Aage Hjorth, som er tiltrådt den 16.10.2017, er valgt som næstformand. Torben Hjort Friderichsen er valgt som bestyrelsesmedlem og tiltrådt den 24. april 2014.

Alle medlemmer er på valg hvert år og er alle genvalgte på selskabets seneste ordinære generalforsamling den 04.04.2018.

Der har i årets løb været afholdt 9 bestyrelsesmøder, hvor alle bestyrelsesmedlemmer har deltaget.



Bestyrelse og direktion i Prime Office A/S:
Fra venstre: bestyrelsesformand Flemming Lindeløv, næstformand Knud Hjorth, selskabets direktør Mogens Møller og bestyrelsesmedlem Torben Hjort.



Flemming Bent Lindeløv, bestyrelsesformand

Uddannelse: civilingeniør, lic.tech.

Født: 20. august 1948.

Indtrådt i bestyrelsen den 21. april 2008 og på valg på generalforsamlingen i 2019.

Antal aktier i Prime Office A/S: 25.330 stk

Nationalitet: Dansk

Uafhængig

Honorar 2018 som bestyrelsesformand i Prime Office A/S DKK 200.000. DKK 200.000 i K/S Danske Immobilien og DKK 200.000 i MC Property Fund Hamburg GmbH.

Direktionsposter: Hegelund Invest ApS

Tidligere direktionsposter (seneste 5 år): DPH7 AF DEN 17.MARTS 2014 ApS, SCHOELLER-PLAST-ENTERPRISE (HANDELSSELSKAB) A/S

Bestyrelsesposter: Prime Office A/S (bestyrelsesformand), K/S Danske Immobilien (bestyrelsesformand), Illums Bolighus A/S (bestyrelsesmedlem), Illums Bolighus Holding A/S (Bestyrelsesmedlem), Nordic Artists Management A/S (næstformand), TONEART INTERIOR ApS (bestyrelsesformand), TONEART A/S (bestyrelsesformand), IBH 3 ApS (bestyrelsesformand), INDEX AWARD A/S (bestyrelsesmedlem), Copenhagen Piano A/S (bestyrelsesformand), Schoeller-Plast Entreprise A/S (bestyrelsesmedlem), Universal Flytteforretning A/S (bestyrelsesmedlem), Brian Søgaard Fællesholding Aps (bestyrelsesmedlem), HEGELUND INVEST ApS (Bestyrelsesformand). Universal Transport A/S (bestyrelsesmedlem), Brian Søgaard Fællesholding Aps, Alfanordic A/S (bestyrelsesformand).

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år): Deltaq Management A/S, A/S, DELTAQ PORTEFØLJE HOLDING 104 ApS, DELTAQ PORTEFØLJE HOLDING VI ApS, DELTAQ PORTEFØLJE HOLDING III ApS, DELTAQ PORTEFØLJE HOLDING IV ApS, DELTAQ PORTEFØLJE HOLDING II ApS, DELTAQ PORTEFØLJE HOLDING I ApS, Selskabet af 29.oktober 2018 Aps, JEKA FISH HOLDING ApS, JEKA FISH HOLDING 2 ApS, COMBILENT HOLDING ApS, Board Assure A/S, DATOSELSKABET SH ApS, Jysk Industri Holding A/S.

Sagkyndig dommer i SØ- og Handelsretten.

Kompetencer: Mangeårig ledelseserfaring i internationale virksomheder på direktionsniveau og stor bestyrelseserfaring fra en række børsnoterede virksomheder, heraf også som formand. Speciel sagkyndig indenfor Corporate Governance, strategiske forhold og internationalisering.



Knud Aage Hjorth, næstformand

Uddannelse: Finansøkonom.

Professionelt bestyrelsesmedlem.

Født den: 24. september 1958

Indtrådt i bestyrelsen den 16.10.2017 og valgt på selskabets generalforsamling den 4.4.2018. Han er på valg på generalforsamlingen i 2019.

Antal aktier i Prime Office A/S: 21.862 via M+M Invest Aps og Knud Aage Hjorth

Nationalitet: Dansk

Uafhængig

Honorar 2018 som næstformand: kr. 150.000 og kr. 50.000 som formand for revisionsudvalget i Prime Office A/S og DKK 100.000 i K/S

Danske Immobilien og DKK 100.000 i MC Property Fund Hamburg GmbH.

Direktionsposter: M&M Invest Aps

Tidligere direktionsposter (seneste 5 år):

Bestyrelsesposter: Moller + Company A/S

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år): M&M Invest Aps

Kompetencer: Mangeårig ledelseserfaring indenfor finansielle virksomheder med ansvar for finansiering og risikostyring. Særlig erfaring indenfor asset management og værdipapirhandel.



Torben Hjort Friderichsen

Født den: 26. august 1953

Indtrådt i bestyrelsen den 24. april 2014 og på valg på generalforsamlingen i 2019.

Antal aktier i Prime Office A/S via Torben Hjort Aps: 5.000 stk.

Nationalitet: Dansk

Uafhængig

Honorar 2018 som bestyrelsesmedlem: Kr. 100.000 i Prime Office A/S og DKK 100.000 i K/S Danske Immobilien og DKK 100.000 i MC Property Fund Hamburg GmbH.

Direktionsposter: AHJ A/S, CatPen A/S, Tolefrapo Aps, Torben Hjort Aps, Storebælt Invest Aps, TH & TH Invest Aps, AHK nr. 186 Aps, ND Ejendomselskab Aps

Tidligere direktionsposter (seneste 5 år): Ingen

Bestyrelsesposter: REK Berlin Investor Holding Aps (bestyrelsesmedlem), REK Berlin 1 Aps (bestyrelsesmedlem), REK Berlin Asset Management A/S (bestyrelsesmedlem), Berlin Wohnungs Invest 2 Aps, Esplanaden Berlin Holding A/S (bestyrelsesmedlem), Berlin Nyborg Holding Aps (bestyrelsesmedlem), Invest Brazil A/S (bestyrelsesmedlem), Ejendomsselskabet Iserlohn A/S (bestyrelsesformand), Esbjerg Butikscenter Øst A/S (bestyrelsesmedlem), Ejendomsselskabet Aars Storcenter A/S (bestyrelsesmedlem), South Cone Investments A/S (bestyrelsesformand), Tolefrapo Aps (bestyrelsesmedlem), Torben Hjort Aps (bestyrelsesmedlem), Prime Office A/S (bestyrelsesmedlem), K/S Danske Immobilien (bestyrelsesmedlem), Berlin KGI A/S (bestyrelsesmedlem), Real Estate Konzept A/S (bestyrelsesmedlem), AHK nr. 186 Aps (bestyrelsesmedlem), Bonus Invest A/S (bestyrelsesformand).

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år): KRING Group A/S, KG Konzept Aps.

Kompetencer: Lang ledelseserfaring med økonomiske og finansielle forhold og ledelse af større finansielle virksomheder. Bred erfaring med bestyrelsesarbejde i tyske ejendomsselskaber og kapitalfonde. General erfaring med risikostyring.

Uddannelse: Uddannet indenfor handel og salg.

DIREKTION

Bestyrelsen har ansat Mogens Vinther Møller som administrerende direktør den 10. december 2007.



Mogens Vinther Møller, adm.dir.

Født: 9. august 1957.

Indtrådt i direktionen den 10. december 2007.

Besiddelse af antal aktier i Prime Office A/S: 719.987 stk. via Birketinget A/S

Gage: Kr. 1.600.000 i Prime Office A/S og koncernselskaber.

Direktionsposter: Birketinget A/S og tilknyttede selskaber, Moller & Company A/S, Prime Office A/S, K/S Danske Immobilien, Danske Immobilien ApS, MC Property Fund Hamburg GmbH, og div. tyske ejendomsselskaber.

Tidligere direktionsposter (seneste 5 år): Flintebakken ApS, MC Hamburg Invest Aps.

Bestyrelsesposter: Ingen

Tidligere bestyrelsesposter (sidste 5 år): Birketinget A/S, K/S Albert Schweitzer Strasse 4-6, K/S Bertha von Suttner Albert Schweitzer Strasse 1, K/S Danske Immobilien

Uddannelse

Bankuddannet

HD i Finansiering og HD i organisation

Kompetencer: Ledelse af finansielle selskaber og styring af finansielle forhold.

Mangeårig erfaring med tyske ejendomsinvesteringer og tyske forhold.

ORGANISATION OG ANSVARSFORDELING

Prime Office A/S er som børsnoteret selskab underlagt de regler der fastsættes for aktieudstedende selskaber, med deraf følgende europæisk og national børs- og kapitalmarkedslovgivning. Som børsnoteret selskab aflægger Prime Office A/S årsregnskab efter de internationale regnskabsstandarder.

Bestyrelsen fastsætter også værdien af koncernens investeringsejendomme.

Som en selvforvaltende alternativ investeringsfond er Prime Office A/S, siden 2015, underlagt finansiell regulering efter FAIF-loven og underlagt Finanstilsynets tilsyn. På det regnskabsmæssige område er Prime Office A/S underlagt Erhvervsstyrelsen.

Prime Office A/S har en traditionel tostrengt ledelsesstruktur med en bestyrelse og en direktion.

Bestyrelse

Bestyrelsen foretager den overordnede kontrol, styring og fastlægger den strategiske retning, samt de overordnede politikker og retningslinjer for selskabet.

Bestyrelsen vurderer løbende alle ændringer i lovgivning og forordninger. For at sikre alle relevante kompetencer på det finansielle og det juridiske

område er en række funktioner outsourcet til en række samarbejdspartnere, der besidder en række af de relevante kompetencer som kræves på disse områder.

Direktion

Direktionen foretager den daglige ledelse af selskabet og er ansvarlig for den strategiske planlægning og forretningsudvikling. Direktionen udøver den daglige ledelse i overensstemmelse med de retningslinjer, politikker og instrukser, som bestyrelsen beslutter.

Organisationsforhold

I forbindelse med købet af MC Property Fund Hamburg GmbH i november 2017 overtog selskabet en række nye medarbejdere, der arbejder med selskabets daglige drift. Herudover blev arbejdsopgaverne for selskabets tyske medarbejder udvidet til også at omfatte selskabets risikostyringsfunktion. Den pågældende medarbejder arbejder direkte sammen med selskabets direktion og delegerede om udlejning, vedligeholdelse og investeringer, forvaltning og controlling.

Compliance funktion og FAIF-lovgivning

Selskabet har outsourcet compliancefunktionen til en ekstern rådgiver, der i samarbejde med selskabets juridiske rådgiver på FAIF-området – DLA Piper – sikrer at bestyrelsen løbende følger alle lovgivningsmæssige forhold. Det sker ved, at selskabet løbende sikrer, at de

overordnede politikker og retningslinjer er overholdte, og ændres når det er relevant.

Depositar

Der er indgået en depositaraftale med DLA Piper, der overvåger selskabets betalingsstrømme og opbevaring af selskabets aktiver. Herudover varetager depositaren en tilsynsfunktion.

Regnskabsfunktion

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab fungerer som selskabets regnskabsfunktion og foretager bogføring og konsolidering af selskabets ejendomsselskaber.

Selskabets koncernkonsolidering sker digitalt, ved at selskabets forvalter, BUWOG, fremsender SAP-baserede regnskabsdata til BDO, der konsoliderer disse i regnskabssystemet CaseWare.

De løbende rapporteringer og delårsrapporter er baseret på basis heraf og de udarbejdes af selskabet i samarbejde med BDO.

BDO varetager lignende funktioner for andre børsnoterede virksomheder.

Det er fortsat Deloitte, der er selskabets revisor.

Controlling

Selskabet har en central funktion i relation til controlling af den finansielle rapportering fra koncernens tyske ejendomsselskaber og øvrige finansielle data. Der udarbejdes årligt et budget, som omfatter koncernens forretningsaktiviteter. Budgettet følges månedsvis på udvalgte poster og kvartalsvis på samtlige poster med analyse af eventuelle afvigelser. Kvartalsvis suppleres med forventninger for indeværende regnskabsår. Herudover udarbejdes månedlige likviditetsrapporter og finansielle rapporter til selskabets ledelse.

Forvaltning

Alle selskabets ejendomme administreres af BUWOG Immobilien Treuhand GmbH, der er et datterselskab af den tyske Vonovia koncern. Selskabet ejer over 350.000 lejligheder i Tyskland og Østrig, og foretager forvaltning for eksterne kunder. Aftalen er en videreførelse af forvaltningsaftale med BUWOG Immobilien Management GmbH, der var et selskab i BUWOG koncernen, som Vonovia har overtaget i 2018.

Selskabet foretager alle forvaltningsfunktioner for selskabet: Udlejning og opkrævning af huslejer, bonitetsvurderinger af lejere. Efter overtagelsen af MC Property Fund Hamburg GmbH blev der ansat 10 medarbejdere, herunder en række viceværter. Koncernen har derfor overtaget større investerings-

og vedligeholdelsesplaner i en separat dansk/ tysk funktion. BUWOG anvender et SAP-baseret økonomistyringssystem og udarbejder månedlige rapporter for udlejning, vedligeholdelse, investeringer og debitorstyring, samt leverer alle data til BDO, der står for selskabets regnskabsfunktion. Alle økonomiske stamdata og månedsdata stilles til selskabets rådighed i en App.

BUWOG App

Selskabets forvalter opdaterer månedligt ejendomsdata for alle ejendomsselskaber i et SAP miljø, der stilles til selskabets disposition via en internetbaseret løsning. Det er brutto- og nettoleje og nøgletal om nettoleje pr.m², data om tomgang og oplysninger om til -og fraflytning, data om debitorstyring og tilgodehavender.

Vedligeholdelsesomkostninger og investeringer opgøres pr. måned og i forhold til årsbudget.

BUWOG App's økonomiske data indgår i selskabets månedlige vurderingerne af alle ejendomsselskaber og enkeltejendomme.

BULWIENGESA

Selskabet har indgået dataleveringsaftale med BULWIENGESA om levering af data for selskabets investeringsbyer: Hamborg, Kiel, Lübeck og Schleswig

(Flensborg). BULWIEN opsamler data for 30 forskellige kilder og for 240 variable, og indsamler over 10 mio. informationer for mere end 100.000 ejendomme. RIWIS (Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem) formidler analyser fra 125 byer og 1.000 områder af forskellig størrelse. Selskabet er hovedleverandør til den tyske Bundesbank "Indikatorsystem for boligmarkedet".

Risikostyring

Selskabet har indgået en aftale omkring overvågning af selskabets ejendomme med en tysk risikomanager, der sammen med selskabets direktion overvåger selskabets ejendomme. Den tyske risikomanager vurderer løbende selskabets investeringsejendomme. Det sker via månedlige opgørelser på basis af faktiske ejendomsdata fra BUWOG og på markedsdata fra BULWIENGESA. De indgår som et væsentlig led i opgørelse af selskabets løbende del-og halvårsrapporter.

Delegationsaftale

Der har siden 2008 været indgået en delegationsaftale med Moller & Company A/S omkring delegering af en række funktioner, herunder udvælgelse og kontrol af selskabets samarbejdspartnere. Herudover foretages indstilling til bestyrelsen omkring køb af ejendomme.

Revisionsudvalg

Prime Office A/S' samlede bestyrelse fungerer som revisionsudvalg. Revisionsudvalget forbereder bestyrelsens arbejde med regnskabs- og revisionsmæssige forhold, herunder relaterede risikomæssige forhold. Udvalget gennemgår og forholder sig til koncernens regnskabsrapporter og vurdering af relaterede risici, væsentlige regnskabsprincipper og procedurer, interne kontroller, rapporter fra ekstern revision, vurdering og målinger af investeringsejendomme, compliance og hvidvask. Bestyrelsens næstformand, Knud Aage Hjorth, er formand for revisionsudvalget.

Der har i 2018 været afholdt 8 møder i revisionsudvalget.

Vederlag-og nomineringsudvalg

Bestyrelsen har etableret et særskilt vederlags- og nomineringsudvalg med Flemming Bent Lindeløv som formand. Udvalget har i indeværende regnskabsår tilset, at den fastlagte vederlagspolitik er overholdt og i overensstemmelse med Prime Office A/S' strategi og langsigtede mål. Direktionens og bestyrelsens struktur, størrelse, sammensætning, kompetencer og resultater er vurderet af nomineringsudvalget.

Der anvendes ikke eksterne rådgivere i udvalgene.

Årshjul

Selskabets årshjul fungerer som et dynamisk værktøj for selskabets ledelse og er opbygget efter en række ordensmæssige forhold, der gennemgås på hvert bestyrelsesmøde. I årshjulet planlægges, hvornår alle væsentlige forhold omkring selskabets lovgivningsmæssige forhold gennemgås.

Arbejdsopgaverne er fastsat i kommissorier for de enkelte udvalg, der vurderes mindst én gang årligt. Læs udvalgenes kommissorium på selskabets hjemmeside: <http://www.primeoffice.dk/om-prime-office/bestyrelsesudvalg/>.



REDEGØRELSE OM INTERNE KONTROLLER

Indledning

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens risikostyring og interne kontrol. Den interne, såvel som den eksterne rapportering skal være retvisende, og der skal fokuseres på de væsentligste områder indenfor regnskabsafslæggelsesprocessen samtidig med at relevant lovgivning og anden regulering overholdes.

I henhold hertil er der etableret interne kontroller og procedurer for styring af koncernens risici, som dels skal sikre pålidelig information til koncernens beslutningstagere og eksterne interessenter, og dels skal skabe et grundlag for høj effektivitet, samt minimere fejl og mangler.

Under punktet Organisering er der detaljeret redegjort for selskabets ledelse og administrative funktioner og samarbejdspartnere.

Årshjul

Selskabets årshjul fungerer som et dynamisk værktøj for selskabets ledelse og er opbygget efter en række ordensmæssige forhold, der gennemgås på hvert bestyrelsesmøde. I årshjulet er planlagt hvornår alle væsentlige forhold omkring selskabets lovgivningsmæssige forhold gennemgås.

Prime Office A/S' aktiviteter er overordnet koncentreret omkring investering i tyske bolig- og erhvervsejendomme. I den forbindelse er koncernen eksponeret overfor nedenstående faktorer og har derfor særlig fokus på den interne kontrol og risikostyring.

- Generelle risikofaktorer: Den makroøkonomiske udvikling i Tyskland og markedsudviklingen på det tyske ejendomsmarked.
- Ejendomsrelaterede risici: Beliggenhed, lejeklientel, ejendommenes driftsomkostninger, herunder vedligehold, forbedringer og forvaltning.
- Finansielle risici: Kapitalstruktur, renterisiko, valutakursrisiko, refinansierings- og tilbagebetalingsrisiko og likviditetsrisiko.

- Likviditetsstyring: Overvågning af alle betalinger i koncernen.
- Lovgivning og skat: Ny lovgivning, der regulerer lejemarkedet eller handel med fast ejendom, ændring i regnskabs- og selskabslovgivning, herunder skatte- og afgiftsforhold i Danmark og Tyskland.

Der er i afsnittet vedrørende koncernens risikoforhold og -styring detaljeret redegjort for de nævnte risikofaktorer, og afsnittet er suppleret med en række følsomhedsanalyser.

Kontrolmiljø

Bestyrelsen og direktionen fastlægger og godkender de overordnede politikker, procedurer og kontroller for den interne kontrol og risikostyring. Tilrettelæggelsen heraf vurderes løbende og grundlaget sikres gennem en klar organisationsstruktur med veldefinerede retningslinjer og nedskrevne procedurer.

Bestyrelsen vurderer mindst en gang om året koncernens organisationsstruktur og bemanningen på områder i forbindelse med de funktioner som har betydning for de interne kontroller og styring af koncernens risici.

Direktionen rapporterer løbende til bestyrelsen om den driftsmæssige og økonomiske udvikling, likviditet, samt om koncernens risikoforhold. Direktionen har ansvaret for at bestyrelsen orienteres om og involveres i eventuelle væsentlige ændringer i forhold til tidligere rapportering.

Direktionen overvåger løbende overholdelsen af relevant lovgivning og andre forskrifter og bestemmelser i forbindelse med regnskabsaflæggelsen og rapporterer løbende herom til bestyrelsen. Dette sker også i et samarbejde med selskabets revisor og advokat.

Risikovurdering og årshjul

Bestyrelsen vurderer løbende koncernens risikoforhold på de områder, der er udpeget som væsentlige (se afsnittet vedrørende risikoforhold og risikostyring). Vurderingen baseres på den løbende rapportering fra direktionen.

Endvidere vurderer bestyrelsen løbende tiltag med henblik på at styre, henholdsvis eliminere, eller reducere koncernens forskellige risici.

Kontrolaktiviteter og overvågning

Kontrolaktiviteterne tager udgangspunkt i en vurdering af koncernens risici. Hensigten med kontrolaktiviteterne er at sikre, at udstukne mål, politikker, manualer, procedurer m.v. opfyldes og eventuelle fejl, mangler og afvigelser m.v. opdages rettidigt. Dette sker i samarbejde med selskabets juridiske samarbejdspartner på området.

Prime Office A/S' overholdelse af reglerne for intern kontrol og risikostyring styres løbende gennem faste procedurer og stikprøver.

Information og kommunikation

Bestyrelsen har fastlagt koncernens kommunikationspolitik, som lægger vægt på, at information fra koncernen er åben, retvisende, troværdig og tilgængelig.

Endvidere har bestyrelsen fastsat regler for koncernens efterlevelse af sine oplysningsforpligtigelser i overensstemmelse med love, bekendtgørelser og andre forskrifter.

Politikker og forordninger

I 2018 har selskabet sammen med selskabets depositar gennemgået alle relevante forretningsgange og kontroller som kræves ifølge lovgivningen for at sikre, at de er aktuelle og i overensstemmelse med seneste lovgivning. Specielt er compliance og risikoområdet gennemgået, og der er gennemført flere ændringer for at sikre, at aktionærernes interesser varetages bedst muligt.

Det er udarbejdet nye specifikke politikker for markedsføring og operationel risiko. Flere politikker er tilpasset de nye ændringer på risikostyringsområdet, og kan læses på selskabets hjemmeside.

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE

Ledelsen følger Nasdaq Copenhagen A/S' anbefalinger om god selskabsledelse, som findes på www.corporategovernance.dk. På <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/lovpligtig-redegoerelse-for-virksomhedsledelse/> er i skemaform redegjort for, hvorledes selskabet forholder sig til de enkelte anbefalinger i henhold til seneste anbefalinger fra udvalget i november 2018.

Selskabets kommunikation og samspil med selskabets investorer og øvrige interessenter

Prime Office A/S søger at opretholde en aktiv kommunikation med investorerne, primært via elektroniske medier, herunder især selskabets hjemmeside og e-mails. Selskabet offentliggør kvartalsvise meddelelser om regnskaberne. Selskabets bestyrelse har vedtaget en kommunikationspolitik, der findes på selskabets hjemmeside.

Vedtægterne i Prime Office A/S giver aktionærerne gode muligheder for at udøve aktivt ejerskab. Alle aktionærer kan stille forslag på generalforsamlingen og koncernen følger én aktie – én stemme princippet.

Bestyrelsens opgaver og ansvar

Bestyrelsen i Prime Office A/S afholder årligt et længerevarende bestyrelsesmøde, hvor bestyrelses- og direktionens forretningsorden gennemgås. Det sker typisk på bestyrelsens første ordinære møde efter generalforsamlingen. I henhold til forretningsordenen

drøfter bestyrelsen emner som intern kontrol, selskabets organisation, finansielle risici og ressourcer, målsætning og strategier, direktionens ledelse af selskabet etc.

Bestyrelsen i Prime Office A/S afholder årligt et længerevarende bestyrelsesmøde med fokus på selskabets strategi.

Bestyrelsen har vedtaget en række politikker, som relaterer sig til samfundsansvar.

I årsrapporten gives der oplysning om de enkelte bestyrelsesmedlemmers direktions- og bestyrelseserhverv. Alle bestyrelsesmedlemmer er uafhængige.

Bestyrelsens sammensætning og organisering

I forbindelse med valg til bestyrelsen søger bestyrelsen at sikre, at alle nødvendige kompetencer er til stede i bestyrelsen. Det tilstræbes især, at

der i bestyrelsen findes kompetencer inden for ejendomsinvestering og finansiering. Selskabets bestyrelse består af 3-5 medlemmer, og udgør i dag 3 medlemmer. Af selskabets vedtægter fremgår, at de af generalforsamlingen valgte bestyrelsesmedlemmer vælges for 1 år ad gangen.

Selskabet har valgt en næstformand til sikring af bestyrelsens arbejde i tilfælde af bestyrelsesformandens forfald.

Bestyrelsen fungerer som vederlags- og nomineringsudvalg med Flemming Bent Lindeløv som formand.

Selskabets bestyrelse fungerer som revisionsudvalg med selskabets næstformand Knud Aage Hjorth som formand. Der har været afholdt otte møder i 2018.

Under afsnittet omkring organisering er selskabets administrative funktioner yderligere beskrevet.

Aktionærer (ejere)

Prime Office A/S' overordnede mål er at skabe værdi for aktionærerne. Med tilladelsen som selvforvaltende alternativ investeringsfond opfylder Prime Office A/S den skærpede lovgivning for alternative investeringsfonde, der blev indført af EU, der sikrer selskabets investorer en overvågning af selskabets samlede aktiviteter.

Det følger af lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., at en forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF'en) skal udpege en depositar for hver enkelt fond, som FAIF'en forvalter. En depositar skal være med til at sikre en høj grad af investorbeskyttelse og er ansvarlig for opgaver som kan inddeles i nedenstående tre hovedemner:

- Overvågning af den alternative investeringsfonds cash-flow
- Opbevaring af fondens aktiver
- Tilsynsfunktion

Dette gælder uanset, hvilke typer af aktiver fonden investerer i. I Prime Office A/S vil den tilknyttede depositar bl.a. sikre daglig overvågning af selskabets løbende likviditetsbevægelser samt løbende sikre ejerskab af ejendomme og selskabsandele og løse div. generelle tilsynsopgaver.

Store dele af depositarens opgaver er nært beslægtede med områder, som traditionelt varetages af advokater, og derfor har Prime Office A/S valgt at indgå en aftale med DLA Piper, der via sin position som advokatvirksomhed, har de fornødne kompetencer til at varetage aktionærernes interesser i denne henseende.

Der er ført tilsyn med Investeringsfonden og Forvalteren i overensstemmelse med depositaraftalens bestemmelser herom. Tilsynet har ikke givet anledning til bemærkninger.

Selskabets bestyrelse har vedtaget en kommunikationspolitik, der findes på selskabets hjemmeside.

Kommunikationspolitikken skal bidrage til at sikre, at oplysningsforpligtelserne fastlagt af Nasdaq Copenhagen A/S efterleves. I henhold til kommunikationspolitikken skal alle interessenter have mulighed for at modtage al kursrelevant information om selskabet med passende hyppighed og på en hurtig og effektiv måde inden for rammerne af de børsetiske regler. Det skal endvidere sikres, at selskabet opretholder et højt informationsniveau, herunder med oplysninger om selskabets økonomiske og driftsmæssige udvikling.

Risikostyring og finansiel styring fremgår af selskabets finanspolitik, der kan læses på selskabets hjemmeside, og i et separat afsnit i årsregnskabet.

Selskabet har en åben informationspolitik omkring alle relevante forhold.

Kunder (lejere)

Tilfredse lejere er en forudsætning for en sund driftsøkonomisk udvikling. Vi tilbyder ikke luksuslejligheder, men solide og velholdte lejligheder af en god kvalitet, som vi takket være en fokuseret vedligeholdelsesplan løbende kan tilbyde vores lejere. Alle driftsomkostninger gennemgås løbende sammen med selskabets forvalter for at sikre, at lejerne også opnår relevante økonomiske fordele. Prime Office A/S har løbende fokus på lejernes samlede huslejeomkostninger. En del af selskabets grønne strategi er at reducere lejernes forsyningsomkostninger, hvor det er muligt, således at lejerne opfatter lejemålene som attraktive. Lave driftsomkostninger er ensbetydende med lavere huslejeomkostninger for lejerne.

Det stabile antal lejere i 2018, understøtter at vi er på rette vej i forhold sikre økonomisk attraktive lejemål.

Ledelsens vederlag

Prime Office A/S har en vederlagspolitik for bestyrelsen og direktionen, der kan læses på selskabets hjemmeside. Bestyrelsen modtager udelukkende et fast honorar som godkendes på den ordinære generalforsamling. Det forsøges at tilpasse bestyrelsens årlige honorar til et niveau, der anses for rimeligt og konkurrencedygtigt.

Direktionen modtager et fast vederlag, der følger vederlagspolitikken, og som også er omfattet af de skærpede regler i FAIF-lovgivningen.

Direktionskontrakterne giver dog mulighed for tildeling af bonus, dog jf. FAIF-lovgivningens begrænsninger.

Direktionen har ikke aktieoptioner eller lignende. Der er mulighed for, at direktionen kan modtage præstationsaktier, som også er omfattet af FAIF-lovgivningens regler.

Direktionen og bestyrelsen i Prime Office A/S har ingen fratrædelsesaftaler eller andre former for godtgørelser.

Risikostyring

Årsrapporten indeholder særskilte oplysninger om de væsentligste kommercielle og finansielle risici, som selskabet kan blive påvirket af. Det fremgår under afsnit om vurdering af ejendomme, og i afsnit omkring risikostyring, hvor der blandt andet er foretaget en række følsomhedsanalyser ved ændring i afkastprocent og i lejeindtægter. Selskabets finanspolitik kan læses på selskabets hjemmeside. Herudover er der i afsnit omkring organisation redegjort for selskabets outsourcete funktioner som regnskabsfunktion, compliance og risikostyring.

Whistleblowerordning

Som følge af det begrænsede antal ansatte har selskabet ingen whistleblower ordning.

Revision

Efter indstilling fra bestyrelsen vælger selskabets generalforsamling for ét år ad gangen et statsautoriseret revisionsfirma til at foretage revisionen af selskabets årsrapport. Forud for indstillingen vurderer revisionsudvalget revisionsfirmaets kompetence og uafhængighed. Under hensyn til koncernens størrelse er etablering af intern revision fravalgt.



REDEGØRELSE FOR SAMFUNDSANSVAR

Redegørelsen for virksomhedens samfundsansvar, jf. Årsregnskabslovens § 99a og 99b er publiceret på <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/samfundsansvar-csr/> og indeholder områderne:

Redegørelsen for virksomhedens samfundsansvar, jf. Årsregnskabslovens § 99a og 99b er publiceret på <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/samfundsansvar-csr/> og indeholder nedenstående områder.

- God forretningsskik
- Virksomhedens forretningsmodel
- Menneskerettigheder
- Miljø og klima
- Samfund
- Sociale forhold og medarbejderforhold
- Det underrepræsenterede køn

Prime Office A/S ønsker at drive en ordentlig, sund og ansvarlig forretning i forhold til koncernens værdier og holdninger, samt i en balance mellem aktionærer, kunder og medarbejdere. Konkret sker det ved at koncernens virksomheder lever op til de relevante regler og love i Danmark og i Tyskland.

Virksomhedens forretningsmodel er at drive erhvervsmæssig udlejning af investeringsejendomme i Nordtyskland. I et separat afsnit er vist virksomhedens koncernstruktur og den strategi som virksomheder følger.

Prime Office A/S følger de regler, der gælder for sociale, etiske, klima- og miljømæssige forhold, og har ikke fundet det nødvendigt at implementere særlige politikker på disse områder, men har fokus på de områder som bidrager til en ansvarlig holdning og som skaber værdi for aktionærerne, kunderne og samfundet.

Da Prime Office A/S primært driver virksomhed i Danmark og i Tyskland, som har tiltrådt FN's menneskerettighedskonvention, og da vi ikke vurderer

at vores virksomhed i sig selv indebærer en særlig risiko for negativ påvirkning af menneskerettigheder, er det vurderet, at det ikke har været nødvendigt at vedtage særlige politikker vedrørende menneskerettigheder.

Væsentlige fokusområder er følgende:

Miljø og klima

Vi ønsker at støtte samfundets interesse for miljøforbedringer, blandt andet ved at reducere energiforbruget og anvende miljørigtige metoder og materialer. For på den måde at nedbringe risikoen for, at Prime Office A/S ellers kunne medvirke til en negativ miljø- og klimapåvirkning gennem vores aktiviteter.

Prime Office A/S har i en årrække haft en grøn strategi omkring energiforbrug og forsyning. I en række tilfælde er der i selskabets boligejendomme sket totale facade- og tagrenoveringer for at nedsætte energiforbruget og reducere lejernes samlede omkostninger til varme. For alle ejendommene er der udarbejdet energipas, og der foreligger en plan for udskiftning af alle ældre

kedler til mere energirigtig varmforsyning, og i flere ejendomme er forsyningen ændret fra olie til gas. Enkelte ejendomme er opført med solceller. Der foretages ikke konkrete målinger på de gennemførte energiforbedringer eller opstilles energiregnskab. Selskabet vil fortsat have fokus på energirigtige løsninger til gavn for miljø og klima og for selskabets kunder.

I 2018 har Prime Office A/S løbende afholdt omkostninger til brug for at sikre en tilfredsstillende stand af ejendommene. Dette indebærer løbende omkostninger til udskiftning af varme anlæg og varmekedler. I selskabets største kontorejendom i Lübeck er der foretaget en større investering i udskiftning af brandmelde anlæg og udvidelse af kapacitet til vandforsyningen ved brand. I MC Property Fund Hamburg GmbH er der i henhold til lovgivningen gennemført en række investeringer for at leve op til forordninger og lovgivning.

Prime Office A/S har således med indsatsen i 2018 opnået at holde en energirigtig profil på ejendomsporteføljen.

Samfund

Prime Office A/S er synlig i en række byer i Nordtyskland og opretholder en løbende kontakt

primært via selskabets forvalter og med relevante offentlige myndigheder. Der er løbende kontakt omkring forsyningsforhold: el, vand, gas og renovation. I Slesvig har der været kontakt omkring udlejning til specielle befolkningsgrupper, herunder en vurdering af, om selskabet har relevante ledige lejemål, uden at der er sket konkrete resultater. Lübeck blev i 2005 omfattet af Unesco's kulturarv og selskabets ejendom, Kohlmarkt, er centralt beliggende i bymidten af Lübeck på den historiske ø, hvor fredningsnævnets samt de lokale myndigheders retningslinjer og krav til bygningen efterleves. Bygningens markante og historiske facade ønskes bibeholdt i særdeles god kondition. Koncernen medvirkede i 2014 til betalingen af renoveringen af den omkringliggende vej.

I 2018 har Prime Office A/S bidraget løbende til renovering af ejendommene, herunder vedligeholdelse af forsyningsforhold og har på den måde bidraget til både den konkrete bebyggelse og den forsyningsmæssige infrastruktur i lokalsamfundet.

Sociale forhold og medarbejderforhold

Prime Office A/S er en mindre virksomhed med ganske få ansatte, og der er derfor ikke udarbejdet en egentlig politik for området.

Ligesom det heller ikke vurderes, at der er nogle særlige risici.

Antikorruption og bestikkelse

Prime Office A/S har ikke udarbejdet egentlige politikker for disse områder, da selskabet opererer i Danmark og i Tyskland, hvor der ifølge det internationale korruptionsindeks er lav risiko for korruption, og heller ikke er konstateret konkrete udfordringer på dette område.

Hvidvask og terrorisme

I henhold til lovgivningen har selskabet interne regler om forebyggelse af hvidvask, der er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse af lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme. Som en del af internationale krav på området har vi pligt til at kende vores kunder. Det omfatter blandt andet, at vi kan fastslå kundernes identitet, indhenter oplysninger om formål med og forventet omfang af kundeforholdet, er opmærksomme på atypiske transaktioner, identificerer mistænkelige transaktioner og informerer de rette myndigheder hvis en mistanke ikke kan afkræftes.

Risikostyring

Årsrapporten indeholder særskilte oplysninger om de væsentligste kommercielle og finansielle risici, som selskabet kan blive påvirket af. Det fremgår under afsnit om vurdering af ejendomme, og i afsnit omkring risikostyring, hvor der blandt andet er foretaget en række følsomhedsanalyser ved ændring i afkastprocent og i lejeindtægter. Selskabets finanspolitik kan læses på selskabets hjemmeside. Herudover er der i afsnit omkring organisation redegjort for selskabets outsourcete funktioner som regnskabsfunktion, compliance - og risikostyringsfunktion.

Due diligence

Prime Office A/S er omfattet af FAIF-loven og har udarbejdet en forretningsgang for håndtering af fast ejendom, hvoraf fremgår, at det er selskabets bestyrelse der træffer alle beslutninger omkring køb af fast ejendom. Alle købsbeslutninger skal forelægges selskabets bestyrelse med en udførlig due diligence plan, hvor væsentlige forhold er oplyst. Uden at listen er udtømmende er det forhold som: ejendommens beliggenhed og områdeanalyse, lejers bonitet og kreditforhold, lejekontraktens beskaffenhed og detaljer, ejendommens tekniske stand, forvaltning, ejendommens finansiering og økonomiske kalkulationer for ejendommen og for selskabets samlede økonomi. I en due diligence situation kan der etableres rådgivningsaftaler med rådgivende ingeniører, tyske og danske advokater, revisorer og øvrige sagkyndige til belysning af vigtige problemstillinger, såsom skattemæssige forhold.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn jf. Årsregnskabslovens § 99 b.

Denne redegørelse om det underrepræsenterede køn udgør den lovpligtige redegørelse for regnskabsåret 2018 som er udarbejdet i henhold til årsregnskabslovens § 99 b.

Det fremgår af forretningsordenen for bestyrelsen i Prime Office A/S, at kompetencer – herunder mangfoldighed i koncernens ledelsesniveauer, drøftes løbende og mindst en gang årligt. Det er bestyrelsens målsætning at sikre en mangfoldig ledessammensætning, herunder at der er lige muligheder for begge køn.

I Prime Office A/S har mangfoldighed primært relation til alder, køn, nationalitet og ledelsens uafhængighed. Under forudsætning af, at der fortsat vil være særlig fokus på sikring af kompetencer og erfaringer, som er nødvendige for, at bestyrelsen kan varetage de ledelsesmæssige opgaver og det ansvar, der påhviler den, er det bestyrelsens ambition yderligere at styrke mangfoldigheden i relation til køn. Det er derfor besluttet, at der sigtes imod, at der inden år 2020, mindst skal indgå ét kvindeligt generalforsamlingsvalgt bestyrelsesmedlem af bestyrelsen, såfremt gældende kvalitetskrav er opfyldt. Der er endnu ikke fundet en kvindelig kandidat med passende kvalifikationer.

I 2018 var 100 % af de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer mandlige medlemmer. Bestyrelsen i Prime Office A/S skal endvidere have en sammensætning, der sikrer, at koncernen udvikler sig stabilt og tilfredsstillende for ejere, kunder, medarbejdere og øvrige interessenter.

Sammensætningen sker i henhold til de generelle og specifikke lovkrav og under hensyntagen til anbefalinger for god selskabsledelse. Bestyrelsen vil mindst én gang om året følge op på status for opfyldelsen af målsætningerne.

Selskabet har ikke en politik for den øvrige ledelse. Den øvrige organisation består af en direktør. Koncernen har på koncernniveau styrket hele organisationen. Der er indgået en kontrakt med BDO om at varetage selskabets regnskabsfunktion. Hos den delegerede er der ansat en medarbejder til dels administration og controlling, og der er ansat en specialkonsulent indenfor bygningsinvesteringer og vedligeholdelse. I MC Property Fund Hamburg GmbH er der ansat en risikomanager for hele koncernen, og som samtidig fungerer som samarbejdspartner for selskabets direktør og specialkonsulent om vedligeholdelse og investeringer i selskabets tyske ejendomme og kvalitetssikring heraf. Med overtagelsen af MC Property Fund Hamburg GmbH i november 2017 blev selskabet tilført 10 medarbejdere, heraf en række viceværter.

Selskabet anerkender fordelene ved bred sammensat organisation i forhold til køn og vil have dette i betragtning når kandidaterne skal vurderes ved eventuelle kommende nyansættelser.



AKTIONÆRINFORMATION

Prime Office A/S bestræber sig på at sikre et højt informationsniveau om den nuværende og fremtidige situation i koncernen, således at markedet, aktionærer, nye investorer, analytikere, porteføljeforvaltere og andre interesserede altid har adgang til korrekt og tilstrækkelig viden om Prime Office A/S.

På Prime Office A/S' hjemmeside findes yderligere investorrelevant information. Informationen har først og fremmest til formål at give investorer et retvisende billede af koncernens aktiviteter og fremtidsudsigter, således at prisfastsættelsen af selskabets aktie reflekterer værdien af koncernen. Under Investor Relations kan der findes relevante informationer om Prime Office A/S, herunder fondsbørsmeddelelser, regnskabsmeddelelser og præsentationer om selskabet.

Fondskode og aktiekapital

Fondsbørs:	Nasdaq OMX Copenhagen A/S
Fondskode/ISIN:	DK0060137594
Aktienavn:	Prime Office
Kortnavn:	PRIMOF
Aktieklasser:	én
Aktiekapital:	DKK 174.665.700
Nominel stykstørrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.493.314
Antal stemmer pr. aktie:	én
Ihændeleverpapir:	ja
Stemmeretsbegrænsning:	nej
Begrænsninger i omsættelighed:	nej

Ejerforhold

I henhold til Markedsmisbrugsforordningens artikel 19 har Prime Office A/S meddelt, at nedenstående aktionærer er i besiddelse af mere end 5% af såvel den samlede aktiekapital som stemmerettighederne.

- Birketinget A/S, Aarhus, (Cvr. nr. 12599307) ejer 720.269 stk. aktier svarende til 20,62%.
- AHJ A/S, Korsør, (Cvr. nr. 25516281) ejer 549.066 stk. aktier svarende til 15,72%.
- Granada Management AS, Bergen, Norge, (Netfonds Bank ASA) ejer mere end 10% af den samlede aktiekapital.
- Djernes & Andreasen ApS, Rynkeby, (Cvr. nr. 30531027) ejer mere end 10% af den samlede aktiekapital.

Egne aktier

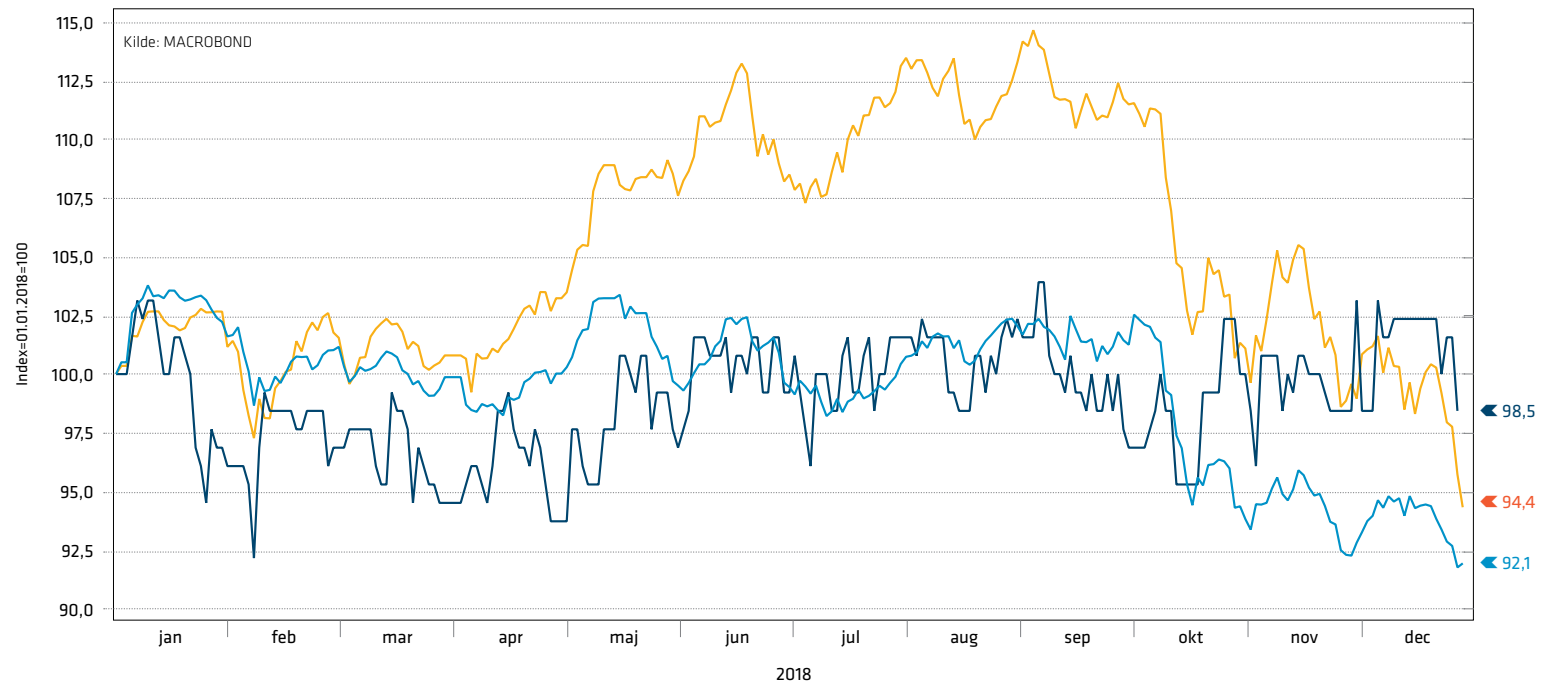
I henhold til selskabsloven kan aktionærerne bemyndige bestyrelsen til at lade koncernen købe egne aktier. Det samlede antal af sådanne aktier må dog ikke overstige 10% af koncernens samlede selskabskapital. Beholdningen af egne aktier udgjorde den 31. december 2018 18.173 stk. aktier svarende til 0,52% af koncernens samlede aktiekapital.

AKTIEKURSUDVIKLING

Kursudvikling Prime Office A/S, OMX Benchmark index og Small Cap index

Som det fremgår har selskabets aktiekurs vist en stabil udvikling i 2018.

- Nasdaq OMX, Benchmark, OMXCXC20PI
- Prime Office A/S
- Nasdaq OMX, Size, Small Cap Index



OFFENTLIGGJORTE MEDDELELSER



Fondsbørsmeddelelser i 2018

På selskabets hjemmeside (www.primeoffice.dk) kan samtlige fondsbørsmeddelelser downloades.

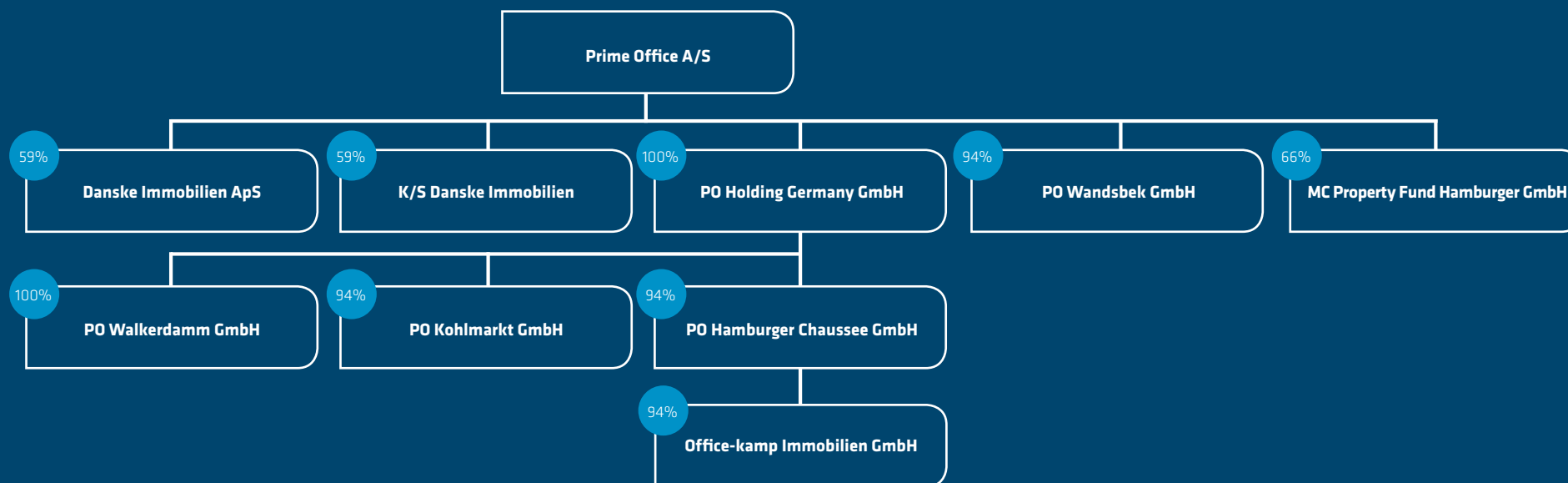
Økonomisk rapportering

Prime Office A/S offentliggør regnskabsmeddelelser hvert kvartal, som er tilgængelige på selskabets hjemmeside. Interesserede kan ved henvendelse dog modtage den økonomiske rapportering fra Prime Office A/S pr. e-mail.

Finanskalender for 2019

<i>Begivenhed</i>	<i>Dato</i>
Årsrapport 2018	27. marts 2019
Ordinær generalforsamling 2019	25. april 2019
Delårsrapport, 1. kvartal 2019	15. maj 2019
Delårsrapport, 1. halvår 2019	22. august 2019
Delårsrapport, 3. kvartal 2019	20. november 2019
Finanskalender 2020	20. november 2019

KONCERNSTRUKTUR



STYRINGSDIAMANT

Forretningsmodellen understøtter selskabets strategi.

Drift, indtjening (EBIT) og værdiskabelse er væsentlige. Fremadrettet vil selskabet styre efter en række centrale nøgletal indenfor drift og indenfor balance, der på lang sigt sikrer en øget værdi for aktionærerne.



STRATEGI

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 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 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.

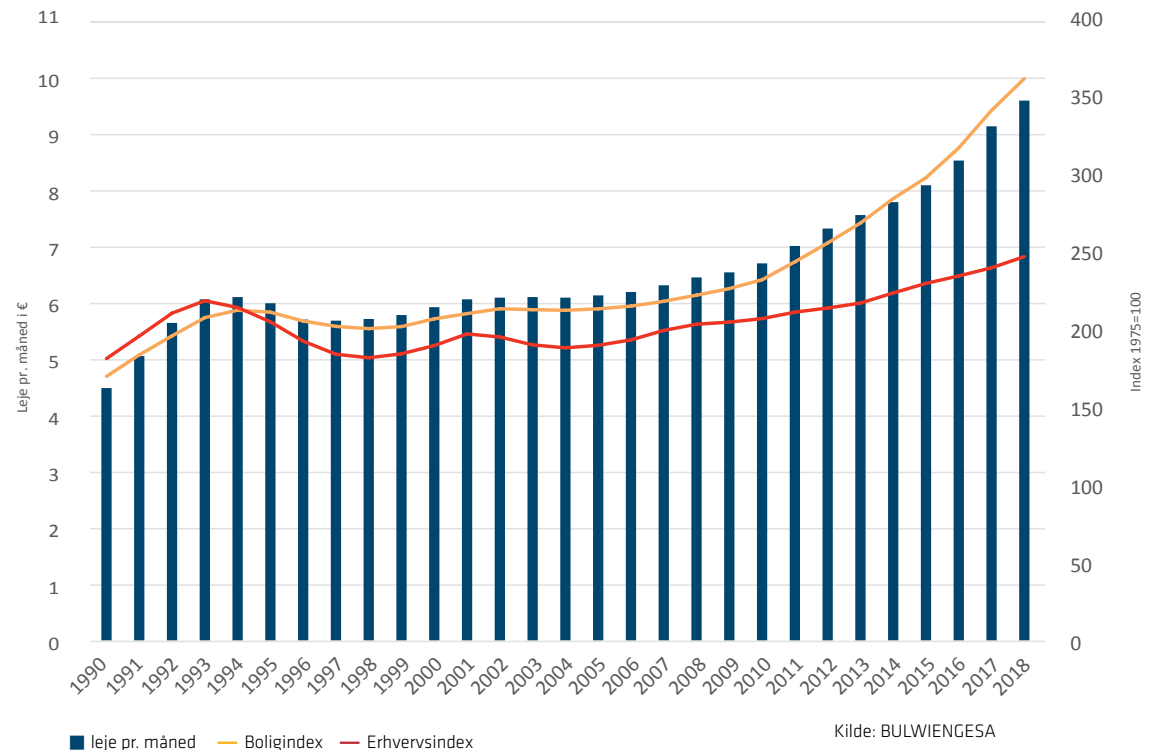
DET TYSKE EJENDOMSMARKED

Tysk økonomi og det tyske ejendomsmarked

IMF har i januar 2019 nedjusteret væksten i hele verden til 3,7% i 2018 og 3,6% i 2020. I Tyskland var væksten i 2017 på 2,5% og forventes på 1,5% i 2018. IMF har nedjusteret væksten i Tyskland til 1,3% i 2019 og 1,6% i 2020. Tysk økonomi er dog stærk og arbejdsløshedsprocenten er på 3,5%. Der er flaskehalse i byggeriet og mangel på arbejdskraft, og ejendomspriserne i de store byer stiger fortsat.

IMF vurderer at ejendomspriserne i München, Hamburg og Frankfurt er overvurderede med op til 20%. Den tyske Bundesbank har i en månedsrapport påpeget, at priserne er høje, men at der ikke er tale om nogen boble, da både kreditstyring i banksystemet og belåning er under kontrol. Medvirkende til højere ejendomspriser er en lav rente, mangel på boliger i store byer og stigende indkomster.

Ifølge BULWIENGESA's analyser for det tyske ejendomsmarked er stigningerne i de store byer, og i boligsegmentet.



SELSKABETS EJENDOMSPORTEFØLJE

Segmenter

Prime Office A/S koncernen består af tre segmenter: boliger, kontor og erhverv.

Selskabet ejer 3.715 lejligheder fordelt på 220.126 m².

Den samlede værdi andrager 2.513,2 mio. DKK

K/S Danske Immobilien ejer 77 boligejendomme.

Prime Office A/S koncernens kontorejendomme ejes i 5 forskellige tyske selskaber.

MC Property Fund Hamburg ejer 43 bolig- og erhvervsejendomme og et grundstykke. Erhverv er udlejning til kontor, supermarkeder, tekstil (KIK og Jysk), restauranter og fitness.

OVERSIGT OVER KONCERNENS EJENDOMME OG HOVEDDATA

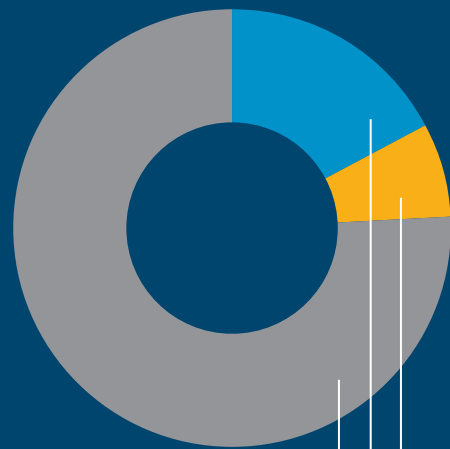
1.000 m ²	Type	Antal Ejendomme	Antal m ²	Erhverv	Bolig
K/S Danske Immobilien	Bolig	77	193.028		193.028
PO Kohlmarkt	Kontor	1	9.265	9.265	
PO Walkerdamm	Kontor	1	4.988	4.988	
PO Wandsbek	Bolig og erhverv	1	1.180	628	552
PO Hamburger Chausse	Kontor	1	3.412	3.412	
Office Kamp	Kontor	1	2.136	2.136	-
MC Property Fund	Bolig og erhverv	43	73.882	47.336	26.546
i alt		124	287.891	67.765	220.126
				24%	76%

FORDELING PÅ M²

Selskabet ejer samlet 287.891 m², hvoraf 76% er boliger og 24% er erhverv.

Heraf udgør lejligheder 3.715 fordelt i Nordtyskland.

Den geografisk fordeling er vist på side 8 og vurderinger på siderne 12-15 og note 2.



Boliger 220.126; 76%

Erhverv 47.336; 17%

Kontor 20.429; 7%

ØKONOMISKE NØGLETAL¹

Beløb i DKK 1.000	Vurdering 31-12-2018	Værdi i m ² i DKK	Omsætning/ huslejeindtægter	EBIT	Leje pr m ²	Faktor ²
K/S Danske Immobilien	1.316.306	6.819	89.143	56.556	462	14,77
PO Kohlmarkt	191.910	20.713	10.924	8.633	1.179	17,57
PO Walkerdamm	61.232	12.276	4.588	3.739	900	13,64
PO Wandsbek	35.014	29.673	1.758	1.390	1.490	19,92
PO Hamburger Chausse	44.804	13.131	3.124	2.500	916	14,34
Office Kamp	31.363	14.683	1.998	1.726	935	15,70
MC Property Fund Hamburg GmbH	832.604	11.269	52.008	26.574	701	16,01
i alt	2.513.232	8.730	163.543	101.118	568	15,38

1) Tallene er opstillet på årlig basis. EBIT tal er fra selskabets interne regnskaber og uden fordeling af fællesomkostninger (revisor, bestyrelse, delegation mv.). 2). Bruges af valuarer til beregning af ejendommenes værdi.

Selskabets største ejendomsselskaber er K/S Danske Immobilien, hvor ejendommene er vurderet til 1.316,3 mio. DKK. MC Property Fund Hamburg vurderet til 832,6 mio. DKK og kontorejendommen PO Kohlmarkt GmbH vurderet til 191,9 mio. DKK.

Den direkte rente målt som lejeindtægt i forhold til dagsværdi udgør 6,5%.

Værdien pr. m² andrager 8.730 DKK og som det fremgår er kontorejendommene vurderet højere end boligejendommene. Selskabets største kontorejendom, PO Kohlmarkt GmbH, er vurderet til 20.713 DKK pr. m² og den gennemsnitlige leje andrager 1.163 DKK pr. m².

Selskabets boligejendomme i K/S Danske Immobilien er gennemsnitlig vurderet til 6.819 DKK pr. m² og den årlige leje udgør 462 DKK pr. m².

I MC Property Fund Hamburg GmbH er værdien pr. m² på 11.269 DKK og den gennemsnitlige leje udgør 704 DKK pr. m².

UDLEJNING OG LEDIGE LEJEMÅL

Beløb i DKK 1.000	KSD	MCPF	PO Kohlmarkt	PO Hamburger Chaussee	Office Kamp	PO Wandsbek	PO Walker. Damm	I alt
Fuld udlejning	93.147.100	53.126.822	10.951.572	3.124.258	1.979.879	1.793.317	4.715.510	170.070.722
Ledige lejemål	3.449.892	2.854.514	27.240	-	-	26.524	238.894	6.597.064
Nettoleje	89.697.208	50.272.308	10.924.332	3.124.258	1.979.879	1.766.793	4.476.616	162.241.395
Tomgang %	3,7%	5,4%	0,2%	0,0%	0,0%	1,5%	5,1%	3,9%
Antal Lejligheder	3.232	483						
Ledige	76	17						
Procent	2,4%	3,5%						

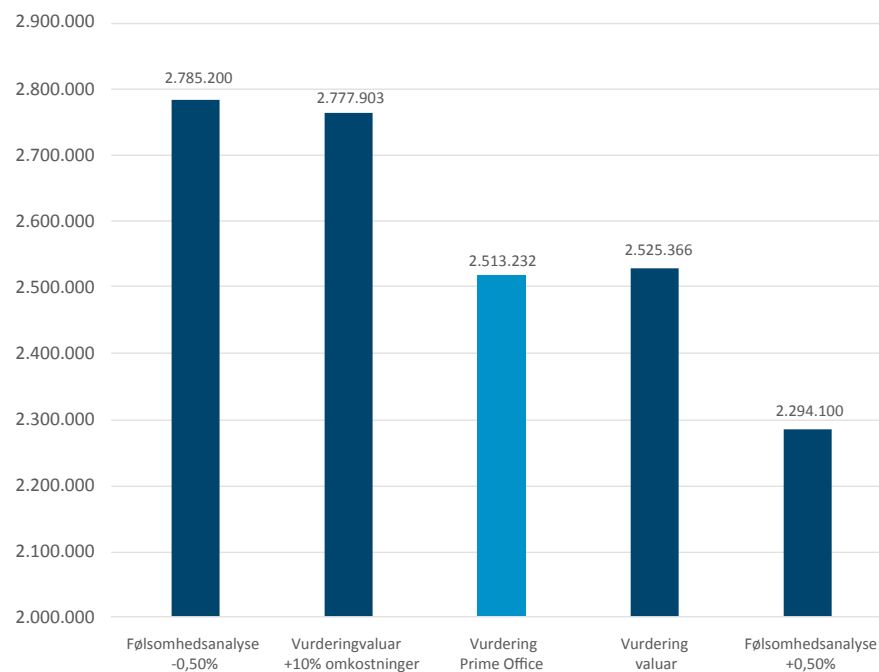
Kilde: BUWOG APP 2018.

Selskabets har haft en høj udlejningsgrad og meget stabile lejeindtægter i de seneste år.

I MC Property Fund Hamburg GmbH arbejdes med en kombineret vedligeholdelses- og investeringsplan med henblik på at øge udlejning.

I K/S Danske Immobilien er tomgangen på et lavt niveau.

VURDERINGER OG FØLSOMHED



Vurdering af selskabets ejendomme sker efter en intern afkastmodel og for at kvalitetssikre selskabets egne vurderinger indhentes valuar rapporter hvert år. Der er forbundet betydelig risiko med investering i fast ejendom, og som det fremgår af figuren til venstre er selskabet meget følsom overfor mindre ændringer i markedsforhold og i ændringer af afkast- og markedsrenter.

Ejendommene klassificeret på niveau 3 i IFRS 13's dagsværdihierarki, som betyder at der ikke er et offentligt marked for handel med selskabets ejendomme, samt at markedsdata er begrænsede.

Dette forhold illustreres i den grafiske udvikling over højeste og laveste værdier ved forskellige følsomheder og vurderinger.

Som det fremgår af figuren (vurdering Prime Office) har bestyrelsen vurderet investeringsejendommene til 2.513,2 mio. DKK og valuarerne vurderer ejendommene til 2.525,3 mio. DKK.

Valuarerne opgør ejendommene ifølge RICS Red Book og fratrækker transaktionsomkostningerne i vurderingerne. Valuarernes bruttoværdi af ejendommene andrager 2.777,9 mio. DKK når disse omkostninger tillægges. Det er skat ved salg af ejendomme på mellem 4,5-6,5% der afhænger af delstat, mægleromkostninger på 3% og notaromkostninger på ca. 1%. Samlet er gennemsnittet for disse omkostninger beregnet med 10%.

INVESTERINGSSELSKABERNE

K/S Danske Immobilien

Selskabets andel af den samlede portefølje udgør 52,4%, og de samlede lejeindtægter andrager ca. 89,4 mio. DKK. LTV ligger på 43,4%.

			Lübeck		Schleswig		Heide/Tönning		Lensahn	
Beløb i DKK 1.000	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
K/ S Danske Immobilien										
Vurdering	1.270.636	1.316.305	542.086	558.765	417.622	438.051	245.777	250.413	64.815	69.076
Andel af portefølje	52,3%	52,4%	42,7%	42,4%	32,9%	33,3%	19,3%	19,0%	5,1%	5,2%
Nettoleje	87.400	89.189	34.544	35.164	31.362	31.900	17.399	17.580	4.631	4.846
Afkastprocent	5%	5,0%	4,75%	4,75%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
EBIT*	63.944	66.310	25.744	26.541	21.925	22.997	12.872	13.146	3.402	3.626
LTV	40,60%	43,4%								
Tomgang	2,10%	2,40%	1,1%	2,3%	4,0%	3,7%	0,2%	0,2%	3,1%	1,2%
Antal m ²	193.028		70.296		76.111		36.557		10.064	

*EBIT tal er fra selskabets interne regnskaber og uden fordeling af fællesomkostninger (revisor, bestyrelse, delegation mv.).

UDVIKLING I LEJE OG INDTJENING

K/S DANSKE IMMOBILIEN

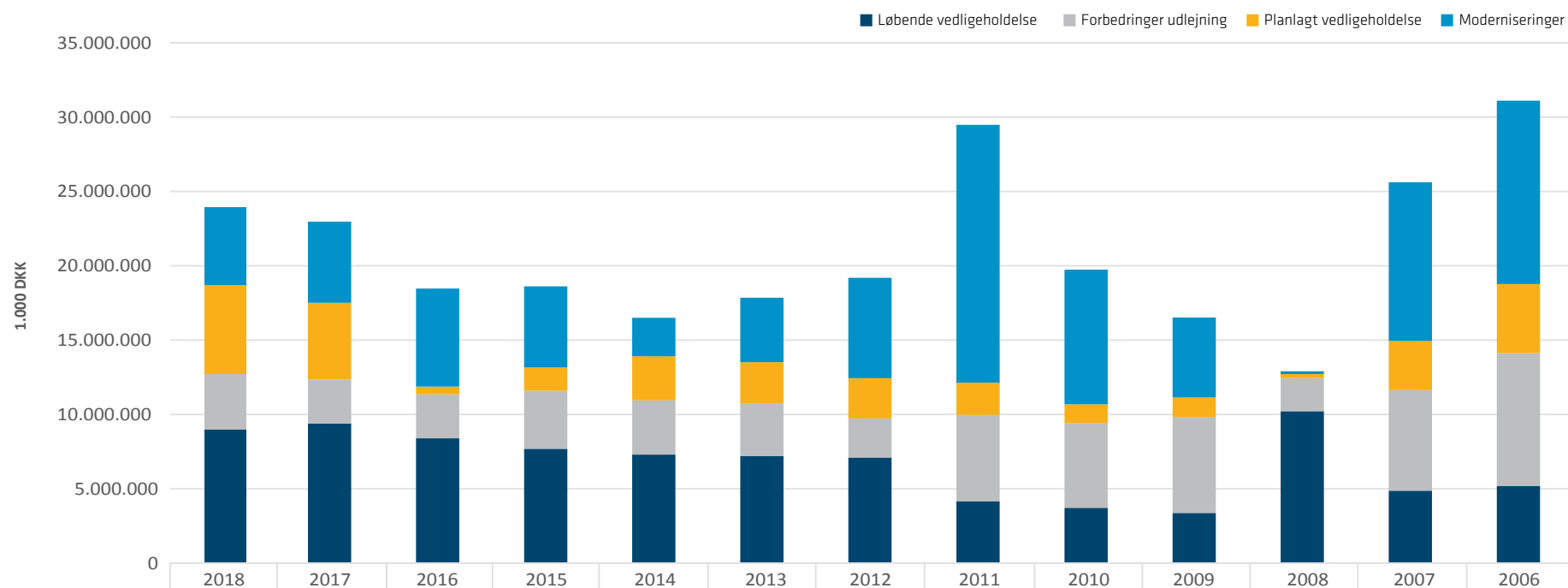
I K/S Danske Immobilien er huslejen steget for 15. år i træk. Når selskabets udvikling er stabil og med høj indtjening skyldes det ikke mindst et konsekvent og stabilt investeringsprogram.

I 2018 er der anvendt ca. 23 mio. DKK i investeringer og vedligeholdelse hvilket er på niveau 2017.

Beløb i DKK 1.000	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nettoleje	70.105	71.477	73.560	74.554	75.987	77.384	79.572	80.438	81.976	83.843	85.613	87.659	89.143
Resultat før renter	40.809	42.855	49.762	50.210	53.324	53.511	53.488	54.407	54.803	54.646	54.048	50.808	56.556
Renteudgifter	26.606	28.831	29.093	24.911	24.045	22.723	23.089	17.354	16.294	8.221	10.394	10.312	10.111
Resultat før skat og værdiregulering	14.230	14.024	20.669	25.299	29.279	30.788	30.399	37.053	38.509	46.424	43.654	40.495	46.445
Værdiregulering	-8.109	-6.511	11.903	709	11.858	-	-	-	-	184.285	42.056	66.922	32.368
Overskud før skat	6.093	7.512	32.572	26.009	41.137	30.788	30.399	37.053	38.509	230.710	85.710	107.417	78.813

INVESTERINGER OG VEDLIGEHOLDELSE FRA 2006 TIL 2017

K/S DANSKE IMMOBILIEN



	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Investering i DKK / m ²	125	120	96	97	86	93	100	154	103	86	67	134	162
Moderniseringer	5.457.125	5.457.125	6.593.250	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
Planlagt vedligeholdelse	5.922.750	5.159.229	521.500	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
Forbedringer udlejning	3.583.152	2.958.566	2.957.650	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
Løbende vedligeholdelse	8.940.000	9.393.839	8.396.150	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

K/S Danske Immobilien har et årligt investeringsbudget i størrelsesorden 18 mio. DKK, der er opdelt på løbende vedligeholdelse, investeringer der vedrører modernisering af boliger, og ejendomsinvesteringer. I 2018 er der foretaget en række energiinvesteringer i nye varmeanlæg, renovering af altaner. I 2019 planlægges en række facaderenoveringer i Slesvig.

KONTOREJENDOMME

Kontorejendomme udgør 14% af den samlede portefølje, og heraf udgør PO Kohlmarkt ca. 53%. Målt i antal m² udgør kontorejendomme 7% af porteføljen.

Prime Office A/S Kontor

	Alle kontorejendomme		PO Kohlmarkt		PO Walkerdamm		PO Wandsbek		PO Hamb. CH		Office Kamp	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Beløb i DKK 1.000												
Vurdering	359.608	364.323	189.100	191.910	60.965	61.232	34.913	35.014	44.796	44.804	29.834	31.363
Andel af portefølje	14,8%	14%	52,7%	52,7%	17,0%	16,8%	9,7%	9,6%	12,3%	12,3%	8,3%	8,6%
Nettoleje	22.175	22.415	10.776	10.925	4.413	4.480	1.760	1.762	3.113	3.121	1.939	1.979
Afkastprocent			4,75%	4,75%	6,25%	6,25%	4,38%	4,38%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%
EBIT*	18.726	19.056	8.982	9.125	3.810	3.875	1.529	1.531	2.764	2.770	1.641	1.755
LTV	55,7%	58,0%	56,30%	57,9%	54,70%	57,3%	51,50%	62,0%	58,50%	58%	54,40%	55,6%
Tomgang	0,80%	0,2%	1,20%	0,3%	0,30%	4,1%	2%	1,4%	0%	0,0%	0%	0,0%
Antal m ²	20.981		9.265		4.988		1.180		3.412		2.136	

*Tal er fra selskabets interne vurderingsmodel. ** LTV er realkreditgæld/vurdering

LEJEØVERSIGT OVER STØRSTE LEJERE

PO Kohlmarkt GmbH

Selskab	By	Antal m ²	Andel	Leje i 1000 DKK	Andel	Slutår
PO Kohlmarkt	Lübeck	9.265		10.924		
Hovedlejere	Bank	4.988	54%	7.184	66%	31-12-2026
	Tyske Stat	1.561	17%	1.154	11%	31-12-2019
	Revision	1.006	11%	838	8%	28-02-2019
Gennemsnitlig løbetid						6,4 år

På selskabets hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 14 fremgår en detaljeret lejeoversigt.

PO Walkerdamm GmbH, Kiel

Selskab	By	Antal m ²	Andel	Leje i 1000 DKK	Andel	Slutår
PO Walkerdamm	Kiel	4.988		4.482		
Hovedlejere	Offentlig	2.503	50%	2.307	51%	30-06-2020
	Offentlig	508	10%	383	8%	30-04-2020
	Revisor	518	10%	429	10%	30-06-2020
	Rejsebureau	383	8%	398	9%	31-01-2021
Gennemsnitlig løbetid						1,6 år

På selskabets hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 14 fremgår en detaljeret lejeoversigt.

Office-Kamp, Lübeck

Selskab	By	Antal m ²	Andel	Leje i 1000 DKK	Andel	Slutår
Office Kamp	Lübeck	2.136		2.006		
Hovedlejere	EDB	689	32%	542	27%	28-02-2022
	Retail	388	18%	348	17%	14-02-2023
	Forsikring	220	10%	244	12%	15-10-2019
	Læge	249	12%	235	12%	15-03-2019
	Uddannelse	319	15%	329	16%	31-12-2018
Gennemsnitlig løbetid						2,4 år

På selskabets hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 14 fremgår detaljeret lejeoversigt.

PO Wandsbek, Hamburg

Selskab	By	Antal m ²	Andel	Leje i 1000 DKK	Andel	Slutår
PO Wandsbek	Hamburg	1.180		1.766		
Hovedlejere	Detailhandel	628	53%	1.344	76%	04-05-2026
	Boliger	552	47%	407	23%	31-12-2019
Gennemsnitlig løbetid						5 år

På selskabets hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 14 fremgår detaljeret lejeoversigt.

PO Hamburger Chausse GmbH

Selskab	By	Antal m ²	Andel	Leje i 1000 DKK	Andel	Slutår
PO Hamburger Ch.	Hamburg	3.412		3.124		
Hovedlejere	Tysk sygekasse	3.412	100%	3.124	100%	31-12-2019
Gennemsnitlig løbetid						1 år

På selskabets hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 14 fremgår detaljeret lejeoversigt.



BOLIG OG ERHVERVSEJENDOMME

MC Property Fund Hamburg GmbH blev overtaget af Prime Office A/S den 20.11.2017

På en ekstraordinær generalforsamling den 16.10.2017 besluttede 99,7% af selskabets fremmødte aktionærer (67%) at købe 66,40% af aktierne i selskabet. Transaktionen sluttede med betalingen af købesummen til selskabets aktionærer den 20.11.2017.

Orientering om MC Property Fund Hamburg GmbH

Selskabet er stiftet i 2007 og ejer ejendomme i Nordtyskland med hovedvægt på Hamborg området. Selskabet ejer både boliger og erhvervsjendomme og har i alle årene vist en stabil omsætning (lejeindtægter).

Der er i 2018 solgt tre mindre ejendomme i selskabet.

Selskabet forventes i de kommende år at bidrage til en fortsat vækst og indtjening i koncernen. Bestyrelsen vil nøje vurdere de enkelte ejendomme med henblik på om de passer ind i selskabets portefølje og der vil blive foretaget en række investeringer og vedligeholdelse af selskabets ejendomme i 2019.

På selskabets hjemmeside <http://www.primeoffice.dk/kontor-og-erhvervsjendomme/> er de enkelte ejendomme og investeringsbyer beskrevet.

HOVEDTAL FOR SELSKABET

MC Property Fund	2017	2018
Beløb i DKK 1.000		
Vurdering	799.582	832.600
Andel af portefølje	32,9%	33%
Nettoleje	52.558	52.008
Afkastprocent	5,09%	5,00
EBIT*	40.683	41.927
LTV	60,50%	63,9%
Tomgang	7,40%	5,40%
Antal m ²	76.847	73.882

*EBIT er fra selskabets interne vurderingsmodel



RISIKOSTYRING

Risikostyring er en integreret del af selskabets forretningsmæssige ledelse, da risikostyring bidrager til at reducere usikkerheden i virksomheden og dermed er med til at skabe værdi for selskabets aktionærer. Både selskabets lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse, og selskabets finanspolitik redegør for væsentlige risici og styring i koncernen, og de er begge tilgængelige på selskabets hjemmeside.

Det er en fast del af bestyrelsens årsplan at gennemgå og vurdere alle væsentlige risikoområder på grundlag af redegørelser fra direktionen. Dette sikrer, at hvert enkelt risikoforhold behandles mindst én gang om året. Direktionen orienterer på hvert bestyrelsesmøde om udviklingen inden for koncernens væsentligste risikoområder.

Uden at listen er udtømmende er de væsentligste risici af strategisk, forretningsmæssig, finansiel og juridisk samt reguleringsmæssig karakter.



STRATEGISKE RISICI

Selskabets bestyrelse gennemgår alle væsentlige risici en gang om året, herunder også de strategiske risici. Der fastsættes på årlig basis styringsmål for selskabets hovednøgletal (KPI'er) og virksomheden eksterne og interne omgivelser vurderes både på kort og lang sigt.

En række af de eksterne faktorer som makroøkonomisk udvikling og udviklingen på de finansielle markeder, herunder det tyske ejendomsmarked, ligger uden for selskabets påvirkning og kan influere væsentligt på værdien af selskabets ejendomme.

FORRETNINGSMÆSSIGE RISICI

Selskabets erhvervsjendomme ligger udelukkende i større byer, og har en attraktiv beliggenhed. Genudlejningsrisikoen vurderes derfor at have en lav risiko. De væsentligste forretningsmæssige risici er knyttet til selskabets lejeindtægter og lejernes betalingsevne. Ejendommenes vedligeholdelsesstand er et centralt forhold i selskabet. Der afsættes betydelige midler til at fastholde en høj kvalitet af ejendommene og af selskabets lejligheder. Administration af ejendommene varetages af samme forvalter, der har ydet et meget professionelt arbejde i over 10 år, og af en høj kvalitet.

FINANSIELLE RISICI

Prime Office A/S finansielle risici er indgående beskrevet i virksomhedens finanspolitik, der kan findes på selskabets hjemmeside.

Selskabets kapitalstruktur med en høj egenkapitalandel og finansiering med langfristede realkreditlån reducerer virksomhedens tilbagebetalingsrisiko og selskabet har valgt at reducere renterisikoen med renteaftaler. Valutakursrisikoen er begrænset, og fastkurspolitikken betyder også en begrænset risiko på EUR/DKK forholdet. Virksomhedens kreditrisiko er yderst begrænset og relaterer sig til lejernes betalingsevne og styres via kreditvurdering og deposita.

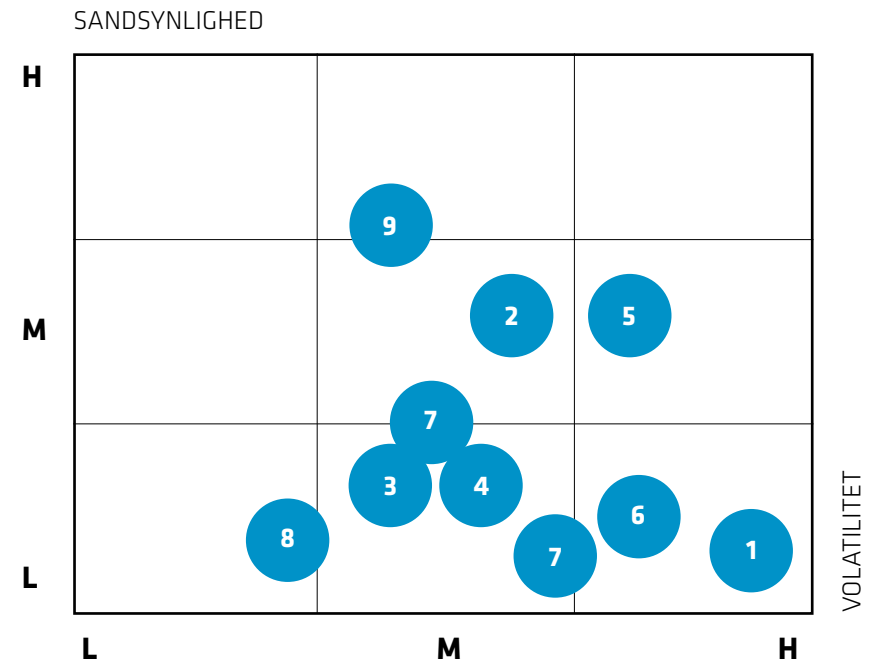
REGULERING OG JURIDISKE RISICI

Fast ejendom er et yndet skatteobjekt, og der sker løbende ændringer af lovgivningen inden for ejendomsbeskatning og myndighedskrav af diverse karakterer: miljø, vedligehold, energi, men også i lejens regulering. I de senere år har den tyske Bundestag skærpet reglerne for udlejningsejendommens lejefastsættelse, der kan påvirke eventuelle stigninger i lejen.

Transaktionsskat af fast ejendom ved salg er hævet markant i de seneste år, men også ændringer i den tyske beskatning af ejendomsselskaber kan betyde højere skattebetalinger. Da selskabet opererer over landegrænserne kan ændringer i skatteaftale mellem Danmark og Tyskland betyde ændrede skattemæssige forhold. Selskabet er ikke part i usædvanlige eller større retssager.

RISIKOANALYSE

NR.	RISIKO	RISIKO KATEGORI	VIRKNING
1	Skadet ry og rygte hos samarbejdspartnere	Økonomi og marked	Væsentlig
2	Forkert værdiansættelse af ejendomme	Forretningsmæssig	Væsentlig
3	Ændret lovgivning om lejeændring ved nyudlejning	Regulering og jura	Betydelig
4	Ændret lovgivning omkring energi, miljø, skat og sikkerhed omkring ejendomme	Regulering og jura	Betydelig
5	Finansiell markedsuro	Finansiell	Væsentlig
6	Ændret kreditvurdering og refinansiering	Finansiell	Væsentlig
7	Moderniseringer er uøkonomiske og husleje øges ikke	Forretningsmæssig	Væsentlig
8	Involvering i retssager	Regulering og jura	Moderat
9	Demografi, geopolitik og økonomisk vækst	Øvrige	Moderat





SELSKABETS KAPITALSTRUKTUR

Selskabets strategi er koncentreret omkring drift og balancestyling, og selskabet vil kun vokse når både indtjening og kapitalforhold tilsiger det.

Ejendommenes drift og spredningen på boliger, kontor og erhverv er med til sikre en stabil indtjening og en lav risiko. Selskabets kapitalstruktur består primært af egenkapital og realkreditlån med løbetider til 2025 og 2028.

I 2018 er selskabets lånetilsagn i K/S Danske Immobillien forlænget fra 2025 til 28. Restgælden udgør ca. 576 mio. DKK.

Prime Office A/S optog i 2017 et banklån på i alt 150 mio. DKK der skulle afvikles over en 4-årig periode. I 2018 er bankgælden reduceret med 104,9 mio. DKK via optagelse af realkreditlån, afdrag og salg af ejendomme. Afdrag på bankgæld bortfalder når restgælden udgør 25 mio. DKK.

Der er i årets løb afdraget ca. 25 mio. DKK på ansvarlige lån, der udgør ca. 43 mio. DKK mod ca. 68 mio. DKK forrige år.

Selskabets finanspolitik fastsætter soliditet til minimum 30% og den udgør ultimo året 38,4%.



PRIMRAC (PRIME OFFICE RISK ADJUSTED CAPITAL)

Koncernens kapitalstruktur skal medvirke til at minimere risikoen ved en finansiell krise. Koncernen inddrager her både ansvarlige lån og den udskudte skat i et nøgletal, der justerer koncernens soliditet. PRIMRAC er koncernens risikojusterede soliditetsnøgletal, hvor der tages udgangspunkt i egenkapitalen plus ansvarlig kapital, udskudt skat og finansielle instrumenter. Tallet sættes i forhold til de samlede aktiver og giver derved udtryk for et soliditetsnøgletal. PRIMRAC bruges i forbindelse ved stresstest ved fald i ejendomspriser og stigning i renten.

Alle tal i DKK 1.000	31-12-2017	31-12-2018
Samlede aktiver	2.503.620	2.542.120
Egenkapital	854.681	978.201
Ansvarlige lån	62.537	39.509
Udskudt skat	87.005	102.952
Risikokapital I	1.004.223	1.120.662
PRIMRAC	40,1%	44,1%
Soliditet	34,1%	38,48%

LOAN-TO VALUE - LTV STIGER MED ØGET GEARING

Som det fremgår er LTV målt som realkreditgæld i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme stort set uforandret fra forrige år, da der er optaget realkreditlån til indfrielse af bankgæld.

Målt på al rentebærende gæld til bank og kreditforening er LTV faldet fra 57,9% til 54,25%.

Sammenligner man selskabet med øvrige finansielle institutioner, som banker og realkreditinstitutter er der tale om en høj soliditet og stor egenfinansiering. Risikoen på den samlede aktivmasse med 76% i boligejendomme vurderes som teoretisk kreditrisiko.

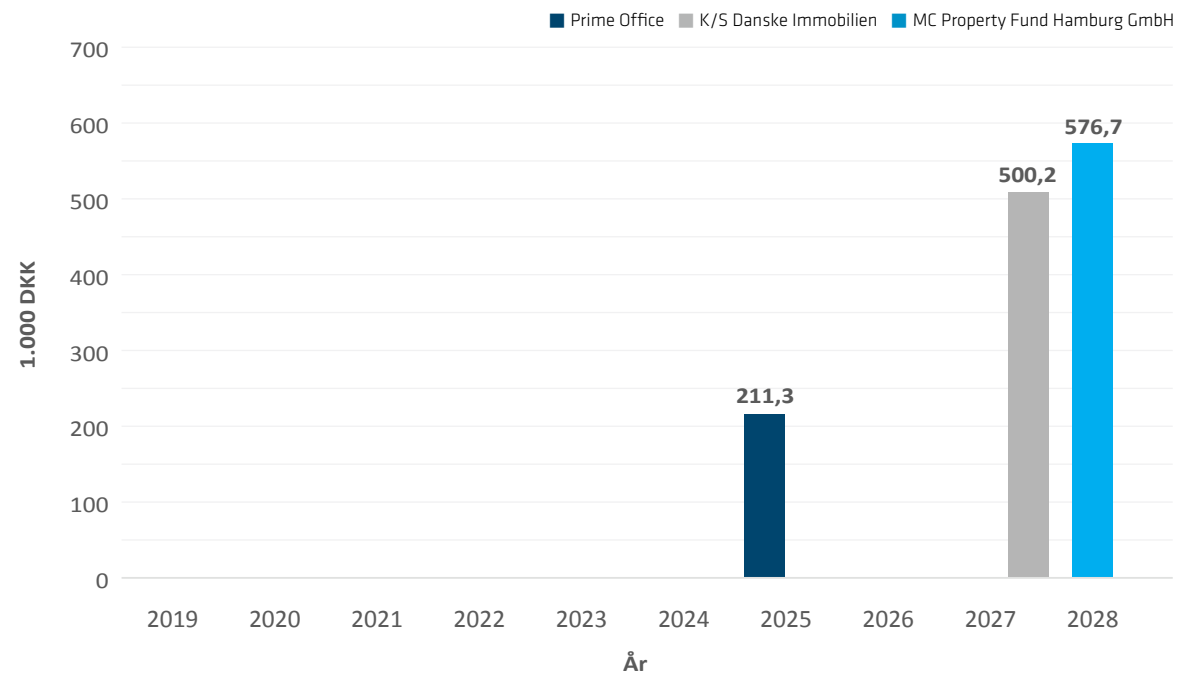
Alle tal i DKK 1.000	31-12-2017	31-12-2018
Investeringsejendomme	2.429.833	2.513.232
Lån med pant - kreditforening*	1.263.739	1.308.892
Lån - bank	162.959	58.061
Likvide beholdninger	24.122	24.237
LTV kreditforening	52,0%	52,1%
LTV kreditforening og bank	57,9%	54,25%

*Gæld er fra balance

LANGFRISTEDE LÅN HAR LANG LØBETID OG LAV RENTE

Selskabets realkreditlån forfalder i 2025 og 2028 og har en restløbetid på 9 år.

FORFALDSSTRUKTUR FOR LANGFRISTET GÆLD TIL KREDITFORENING





FINANSIERINGSSTRATEGI

Selskabets finansieringsstruktur understøtter selskabets overordnede strategi, og er beskrevet i selskabets finanspolitik.

Der er oprettet central styring af koncernselskabernes likviditet for at nedbringe renteomkostningerne på bankgæld (cashpool). Koncernens strategiske mål for kapitalstrukturen er en soliditet på minimum 30%. Selskabets gæld finansieres som udgangspunktet med realkreditlån med lang løbetid.

PRIMRAC der er selskabets interne risikonøgletal ligger på 44,1% mod 38,4% som traditionelt soliditetsnøgletal.

Selskabets bankgæld har en løbetid frem til 2022. Når gælden andrager 25 mio. DKK afdrages den ikke yderligere.

Som et led i koncernens kapitalstruktur optages lån med forskellige forfaldstidspunkter, og forhandles med selskabets banker senest et år før forfald. Selskabets renterisiko afdækkes ved at optage lån med fast rente og via rentesikringer.

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%
I alt		1.308.892			2.513.232	52,1%
I alt (Bolig)		576.746			1.316.306	
I alt (Kontor+ MCPF)		732.146			1.196.926	

*) Koncernens realkreditlån er ud fra restgæld pr. 31.12.2018 i Nykredit. I balance vises realkreditgæld til amortiseret kostpris. Låneomkostninger og kurstab/gevinst fordeles i lånets løbetid. Hertil kommer bidrag.

**Renterne på koncernens realkreditlån matcher de variable ben på selskabets indgåede renteswaps.

Som det fremgår andrager LTV for selskabets største ejendomsselskab – K/S Danske Immobilien – 43,8%, og selskabets seneste køb – MC Property Fund – har en LTV på 62,5%. LTV målt for kreditforeningsgæld i forhold til dagsværdi er samlet på 52,1%.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSER I KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	Type	Beløb	Rentesats	Forfald
Gæld til bank, langfristet	kredit	24.264	var.	2022
Gæld til bank, kortfristet	kredit	33.797	var	
Investorer - MCPF*	Ansvarligt lån	2.153	8%	2022
HKL Grundstückinvest GmbH	Ansvarligt lån	37.337	5%	2022
Anden gæld, langfristet**		44.824	0	
I alt		142.390		

* Lånet er afviklet i 1.kvartal 2019. ** Forudbetalinger lejere og markedsværdi af renteswaps.

OVERSIGT FOR KONCERNENS RENTESIKRINGSARRANGEMENTER

Beløb i DKK 1.000	Type	Rentesats i pct.	Forfaldstidspunkt	Sikringsbeløb
SELSKAB				
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
I alt				933.413

AFDÆKNINGSPROCENT FOR PERIODEN 2019 TIL 2025

OVERSIGT FOR KONCERNENS GÆLDSFORPLIGTELSE OVERFOR REALKREDITINSTITUT

Alle tal i DKK 1.000	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Finansielle gældsforpligtelser	1.406.461	1.435.461	1.432.961	1.430.461	1.427.961	1.425.461	1.422.961
Heraf med fast rente	933.413	933.413	784.067	784.067	634.721	634.721	634.721
Afdækningsprocent (Langfristede lån/afdækning)	71,3%	69,2%	58,2%	58,3%	47,3%	47,4%	47,5%
LTV målt på alle gældsforpligtelser	58%	59%	59%	59%	59%	59%	59%

Som det fremgår er selskabets finansielle gældsforpligtelser afdækket med rentesikringer svarende til mellem 71 % og 47,5 % i de kommende 7 år. Selskabets følsomhed ved rentestigninger er dermed begrænsede.

I note 24 fremgår de finansielle gældsforpligtelser. I note 27 oversigt over koncernens rentesikringer.

I det følgende er vist, hvordan ændringer i afkastrenten og lejeindtægter påvirker væsentlige økonomiske nøgletal i selskabet.

FØLSOMHEDSANALYSE VED ÆNDRINGER I AFKASTRENTE OG LEJEINDTÆGT

EJENDOMSPORTEFØLJE - ÆNDRING AF AFKASTPROCENT

Årsregnskab	Vægtet afkastprocent	Ændring Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi pr. m ²	Egenkapital mio. DKK	Egenkapital andel
Investeringsejendomme	5,00%		2.513,2	8.730	978	38,9%
Afkastprocent stiger						
Afkastprocent stiger med 0,25%	5,25%	-120	2.393	8.312	884	37,0%
Afkastprocent stiger med 0,5%	5,50%	-229	2.284	7.934	799	35,0%
Afkastprocent stiger med 0,75%	5,75%	-328	2.185	7.590	722	33,0%
Afkastprocent stiger med 1%	6,00%	-419	2.094	7.274	651	31,1%
Afkastprocent falder						
Afkastprocent falder med 0,25%	4,75%	132	2.645	9.188	1.081	40,9%
Afkastprocent falder med 0,5%	4,50%	279	2.792	9.698	1.195	42,8%
Afkastprocent falder med 0,75%	4,25%	444	2.957	10.271	1.324	44,8%
Afkastprocent falder med 1%	4,00%	628	3.141	10.910	1.468	46,7%

Ved et fald i afkastrenten på 1% vil værdien af selskabets ejendomme udgøre 3.141 mio. DKK mod 2.513,2 mio. DKK pr. 31.12.2018.

Ved en stigning i afkastrenten på 1% vil værdien af selskabets ejendomme udgøre 2.094 mio. DKK mod 2.513,2 mio. DKK pr. 31.12.2018.

Tabellen viser følsomheden ved ændringer i afkastprocenten og betydningen for dagsværdi, dagsværdi pr. m² og ændringer i egenkapital og egenkapitalandelen.

EJENDOMSPORTEFØLJE - ÆNDRING AF LEJE

Årsregnskab	Årslejen ændres med mio. DKK	Ændring Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi pr. m ²	Egenkapital mio. DKK	Egenkapital andel
Investeringsejendomme			2.513	8.730	978	38,9%
Nettoleje	163					
Lejen stiger med 1%	1,6	33	2.462	8.552	1.003	40,8%
Lejen stiger med 2%	3,3	65	2.493	8.660	1.029	41,3%
Lejen stiger med 3%	4,9	98	2.526	8.774	1.054	41,7%
Lejen stiger med 4%	6,5	130	2.559	8.889	1.080	42,2%
Lejen stiger med 5%	8,2	163	2.591	9.000	1.105	42,7%
Lejen falder med 1%	-1,6	-33	2.397	8.326	953	39,7%
Lejen falder med 2%	-3,3	-65	2.365	8.215	927	39,2%
Lejen falder med 3%	-4,9	-98	2.333	8.104	902	38,7%
Lejen falder med 4%	-6,5	-130	2.301	7.993	876	38,1%
Lejen falder med 5%	-8,2	-163	2.268	7.878	851	37,5%

I ovenstående tabel er vist følsomheden ved ændringer i årslejen for **+ - 1-5%**.

Et fald i lejeindtægterne på 5% svarende til 8,2 mio. DKK vil betyde en ændring i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme på 163 mio. DKK.

I indberetninger til Finanstilsynet skal der foretages stresstest. I nedenstående tabel er vist virkningerne af at selskabets ejendomme ved en stigning i renten på 5% og et fald i ejendomspriserne på 25%.

STRESSTEST

Det er væsentligt for selskabet, at balancen er stærk.

Ved et fald i ejendomspriserne på 25% og en rentestigning på 5% vil selskabet stadig have en stærk soliditet. Selskabets interne soliditetstal - PRIMRAC - viser en soliditet på 33,7%.

LTV stiger fra 52% i forhold til realkreditgæld og dagsværdi af investeringsejendomme til 69,7%.

Faldet i ejendomspriserne modvirkes af, at en 5% rentestigning øger værdien af selskabets rentesikringer.

STRESSTEST EJENDOMME FALDER 25% OG RENTEN STIGER 5%

Beløb i DKK 1.000	31-12-2018	Ejendomme falder 25%	Renten stiger 5%
Investeringsejendomme	2.513.232	1.884.924	1.884.924
Egenkapital	978.201		596.414
Ansvarlige lån	39.509		39.509
Finansielle instrumenter	-22.045		226.521
Udskudt skat	102.952		20.000
Risikokapital I	1.120.662		635.923
PRIMRAC	44,4%		33,7%
Soliditet	38,4%		31,6%
LTV kreditforening	52,0%		69,7%

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Prime Office A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Årsrapporten er endvidere udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og af koncernens og moderselskabets finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. marts 2019

Direktion



Mogens Vinther Møller
Administrerende direktør

Bestyrelse



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Knud Aage Hjorth
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Prime Office A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, side 88-146, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og bestyrelsen.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nær-mere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1 i forordning (EU) nr. 537/2014.

Vi blev første gang valgt som revisor for Prime Office A/S den 19.4.2013 for regnskabsåret 2013. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 6 år frem til og med regnskabsåret 2018.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet for regnskabsåret 2018. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af koncernens investeringsejendomme udgør 2.513.238 t.kr. Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi, og årets samlede dagsværdiregulering udgør en netto-indtægt på 83.483 t.kr., jf. regnskabets note 18, som er indregnet i resultatopgørelsen.

Vi har vurderet, at dagsværdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme er et centralt forhold ved revisionen som følge af, at investeringsejendomme udgør 99% af koncernens samlede aktiver, og som følge af de væsentlige skøn ledelsen skal udøve i forbindelse med værdiansættelsen. Et anderledes skøn kan have væsentlig indflydelse på koncernens aktiver, resultat og egenkapital.

Værdiansættelsen til dagsværdi indebærer et væsentligt regnskabsmæssigt skøn som følge af, at ledelsen i forbindelse med vurderingen må skønne over en række faktorer, som påvirker værdiansættelsen væsentligt.

Vi har vurderet, at de centrale forhold i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendommene især knytter sig til følgende elementer i ledelsens værdiansættelsesmodel (en afkastbaseret model), og vores revision er derfor fokuseret på disse elementer for de enkelte ejendomme:

1. Fastsættelse af det budgetterede nettoresultat for de enkelte ejendomme
2. Fastsættelse af afkastprocenter
3. Fastsættelse af nødvendige korrektioner til den opgjorte dagsværdi især vedrørende fradrag for forestående renoverings- og ombygningsarbejder.

Den af ledelsen anvendte metode for dagsværdiansættelsen og de væsentligste elementer heri og forudsætninger herfor er beskrevet i årsregnskabsnotens note 2.

Forholdet er behandlet således i revisionen

Vi opnåede en forståelse af ledelsens processer for værdiansættelsen af investeringsejendommene, udfordrede disse samt sikrede os, at de anvendte metoder og principper er passende beskrevet i regnskabet.

- Vi vurderede og testede koncernens procedurer for opgørelse af det budgetterede nettoresultat for de enkelte ejendomme, herunder korrektioner som følge af tomgang. Testen omfattede en kontrol af, at de budgetterede forudsætninger bygger på et validt grundlag for lejeindtægter, ejendomsadministration og ejendomsservice samt omkostninger til løbende vedligeholdelse mv. Vi testede desuden korrektioner for tomgangsleje. Vi kontrollerede, at det budgetterede nettoresultat for de enkelte ejendomme er ledelsesgodkendt. På stikprøvebasis testede vi endvidere, at udviklingen i nettoresultaterne kan sandsynliggøres ud fra de historiske realiserede lejeindtægter og resultater.
- Vi vurderede og testede koncernens procedurer for fastlæggelse af afkastprocenter for de enkelte ejendomme ved at sammeholde ledelsens foretagne regnskabsmæssige skøn over afkastkrav med de afkastprocenter, som kunne konstateres ved de af koncernen indhentede eksterne valuarvurderinger.
- Vi vurderede og testede koncernens kontroller til sikring af en nøjagtig og fuldstændig opgørelse af korrektioner relateret til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsarbejder. Testen omfattede en kontrol af, at de foretagne korrektioner var ledelsesgodkendte.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er

højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammentværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at

koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for den aktuelle periode og dermed er

centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

Aarhus, den 27. marts 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Gade Steinmetz
Statsautoriseret revisor
mne 34145

Lars Dam Østergaard
Statsautoriseret revisor
mne 34501



Resultatopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2018	2017	2018	2017
4	Nettoomsætning	163.566	114.230	4.416	3.701
5	Driftsomkostninger	(50.374)	(35.547)	0	0
	Bruttoresultat	113.192	78.683	4.416	3.701
10	Andre driftsindtægter	0	11.222	0	0
6,7,8,9	Salgs- og administrationsomkostninger	(14.863)	(14.899)	(7.181)	(9.302)
	Resultat af primær drift	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)	(7.613)	(3.971)
	Resultat før værdireguleringer	65.567	57.120	85.304	83.152
13	Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	83.483	75.791	0	0
	Resultat før skat	149.050	132.911	85.304	83.152
15	Skat af årets resultat	(20.129)	(14.388)	(7.363)	(10.183)
16	Årets resultat	128.921	118.523	77.941	72.969
Fordeling af årets resultat					
	Moderselskabets aktionærer	77.941	72.969		
	Ikke kontrollerende interesser	50.980	45.554		
	I alt	128.921	118.523		
Resultat pr. aktie i DKK					
17	Resultat pr. aktie (EPS)	22,43	22,75		
17	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	22,43	22,75		

Totalindkomstopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2018	2017	2018	2017
	Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen	128.921	118.523	77.941	72.969
	Anden totalindkomst				
	Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:				
	Kursreguleringer	2.572	882	1.460	533
24,27	Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(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
	Årets totalindkomst	123.520	128.711	73.552	80.174
	Fordeling af årets totalindkomst				
	Moderselskabets aktionærer	73.552	80.174		
	Ikke kontrollerende interesser	49.968	48.537		
	I alt	123.520	128.711		

BALANCE

Aktiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2018	2017	2018	2017
	Langfristede aktiver				
	<i>Materielle aktiver</i>				
13,18	Investeringsjendomme	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
	Langfristede aktiver i alt	2.513.582	2.430.156	778.609	685.534
	Kortfristede aktiver				
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
	Kortfristede aktiver	28.538	54.342	2.401	32.390
	Aktiver i alt	2.542.120	2.484.498	781.010	717.924

Passiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2018	2017	2018	2017
	Egenkapital				
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 valutakursregulering	1.792	(780)	0	0
	Overført resultat	818.910	689.989	20.138	36.346
	Egenkapital i alt	978.201	854.681	558.464	484.912
	<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	419.738	369.770	0	0
	Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	558.464	484.912	558.464	484.912
	Langfristede gældsforpligtelser				
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
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.470.053	1.504.638	96.925	188.092
	Kortfristede gældsforpligtelser				
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
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	93.866	125.179	125.621	44.920
	Forpligtelser i alt	1.563.919	1.629.817	222.546	233.012
	Passiver i alt	2.542.120	2.484.498	781.010	717.924

Egenkapitalopgørelse for koncernen

2018							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke-kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2018	174.666	(9.193)	(780)	689.989	854.681	369.770	484.912
Årets resultat	0	0	0	128.921	128.921	50.980	77.941
Anden totalindkomst	0	(7.973)	2.572	-	(5.401)	(1.012)	(4.389)
Totalindkomst i alt	0	(7.973)	2.572	128.921	123.520	49.968	73.552
Egenkapital pr. 31. december 2018	174.666	(17.166)	1.792	818.910	978.201	419.738	558.464

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	2017						
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2017	159.666	(18.500)	(1.662)	485.320	624.824	247.272	377.552
Årets resultat	0	0	0	118.523	118.523	45.554	72.969
Anden totalindkomst	0	9.307	882	-	10.189	2.986	7.203
Totalindkomst i alt	0	9.307	882	118.523	128.711	48.540	80.171
Kapitalforhøjelse	15.000	0	0	22.313	37.313	0	37.313
Omkostninger til kapitalforhøjelse	0	0	0	(389)	(389)	0	(389)
Minoritetsinteresser ved køb af MCPF GmbH	0	0	0	81.930	81.930	81.930	0
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	0	(7.972)	(7.972)	(7.972)	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	(9.791)	(9.791)	0	(9.791)
Udbytte egne aktier	0	0	0	55	55	0	55
Transaktioner med ejere i alt	15.000	0	0	86.146	101.146	73.958	27.188
Egenkapital pr. 31. december 2017	174.666	(9.193)	(780)	689.989	854.681	369.770	484.912

Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

Beløb i DKK 1.000	2018				
	Aktiekapital	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2018	174.666	277.509	(3.609)	36.346	484.912
Årets resultat	0	94.783	0	(16.842)	77.941
Anden totalindkomst	0	(2.682)	(2.341)	634	(4.389)
Totalindkomst i alt	0	92.101	(2.341)	(16.208)	73.552
Egenkapital pr. 31. december 2018	174.666	369.610	(5.950)	20.138	558.464

For regnskabsåret 2018 har bestyrelsen foreslået udbetalt udbytte på DKK 10.479.942 svarende til DKK 3,0 pr. aktie, der vil blive udbetalt til aktionærerne efter afholdelse af selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2019, forudsat at generalforsamlingen godkender bestyrelsens forslag. Da udbyttet er betinget af generalforsamlingens godkendelse, er det ikke indregnet som en forpligtelse i balancen pr. 31. december 2018.

Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

Beløb i DKK 1.000	2017				Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
	Aktiekapital	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	
Egenkapital pr. 1. januar 2017	159.666	190.452	(6.951)	34.383	377.552
Årets resultat *	0	91.805	0	(18.836)	72.967
Anden totalindkomst	0	6.673	3.342	(2.809)	7.205
Totalindkomst i alt	0	98.478	3.342	(21.646)	80.172
Kapitalforhøjelse	15.000	0	0	22.313	37.313
Omkostninger til kapitalforhøjelse	0	0	0	(389)	(389)
Udlodning K/S Danske Immobillen	0	(11.420)	0	11.420	-
Udbetalt udbytte	0	0	0	(9.791)	(9.791)
Udbytte af egne aktier	0	0	0	55	55
Transaktioner med ejere i alt	15.000	(11.420)	0	23.608	27.188
Egenkapital pr. 31. december 2017	174.666	277.509	(3.609)	36.346	484.912

* Årets resultat 2017 indeholder indtægtsført badwill på 11,2 mio. DKK, jf. note 29.

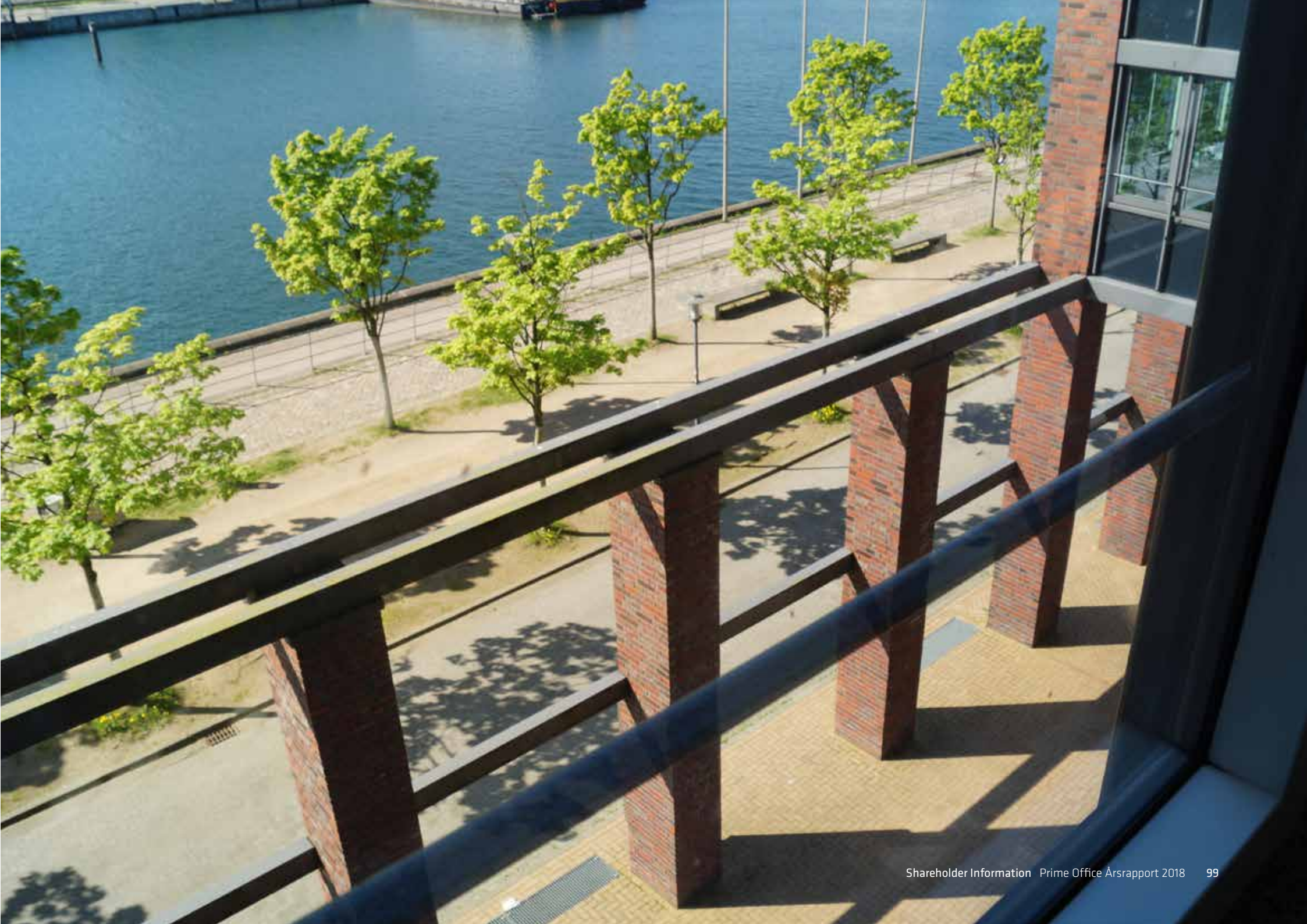
Pengestrømsopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2018	2017	2018	2017
	Resultat af primær drift	98.329	75.006	(2.765)	(5.601)
	Ændring i tilgodehavender	5.250	28.874	30.211	1.660
	Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(34.866)	(35.803)	87.119	12.285
	Tilbageførsel af badwill	0	(11.222)	0	0
	Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab, andre anlæg	(7)	5	0	0
	Betalt selskabsskat	0	(1.162)	0	22
	Pengestrømme vedrørende primær drift	68.706	55.698	114.565	8.366
	Modtagne finansielle indtægter	5	5	898	917
	Betalte finansielle omkostninger	(32.767)	(17.891)	(7.613)	(3.971)
	Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	35.944	37.813	107.851	5.314
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet				
	Køb / tilgang af investeringsejendomme	(13.607)	(4.533)	0	0
	Salg af investeringsejendomme	21.465	0	0	0
	Salg af aktiver bestemt for salg	22.861	3.648	0	0
	Køb / tilgang af andre anlæg	(13)	0	0	0
29	Køb af virksomheder (MC Property Fund GmbH)	0	(151.399)	0	-150.686
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	30.706	(152.284)	-	(150.686)

Pengestrømsopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2018	2017	2018	2017
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet				
34	Lånoptagelse	68.730	121.948	0	121.948
34	Tilbagebetaling på lån	(135.107)	(32.785)	(107.727)	(15.345)
	Kapitalforhøjelse	0	36.924	0	36.924
	Udlodning K/S Danske Immobilien	0	(7.972)	0	11.420
	Udloddet udbytte	0	(9.736)	0	(9.736)
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(66.377)	108.379	(107.727)	145.211
	Periodens pengestrømme	273	(6.092)	125	(160)
	Likvid beholdning ved årets begyndelse	3.093	9.172	2.063	2.221
	Valutakursreguleringer, likvider	9	13	6	3
	Årets pengestrømme	273	(6.092)	125	(160)
	Likvid beholdning ved årets slutning	3.375	3.093	2.193	2.063
	Likvide beholdninger kan specificeres således				
	Likvid beholdning under aktiver i balancen	24.237	21.561	2.193	2.063
	Løbende driftskreditter under kortfristede gældsforpligtelser	(20.862)	(18.468)	0	0
	Likvid beholdning ved årets slutning	3.375	3.093	2.193	2.063





NOTER

Indholdsfortegnelse

1. Ændring i regnskabspraksis og væsentlig regnskabspraksis	101
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	102
3. Segmentoplysninger	107
4. Nettoomsætning	110
5. Driftsomkostninger	110
6. Salgs- og administrationsomkostninger	110
7. Personaleomkostninger	111
8. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor	112
9. Aktiebaseret vederlæggelse	112
10. Andre driftsindtægter	113
11. Finansielle indtægter	113
12. Finansielle omkostninger	113
13. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	114
14. Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	116
15. Skat af årets resultat	117
16. Resultatdisponering	118
17. Resultat pr. aktie	118
18. Investeringsejendomme	119
19. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i moderselskab	121
20. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	124
21. Andre tilgodehavender	124
22. Aktiekapital	125
23. Egne aktier	125
24. Finansielle gældsforpligtelser	126
25. Udskudt skat	128
26. Anden gæld	129
27. Afledte finansielle instrumenter	130
28. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	131
29. Køb af virksomheder	132
30. Finansielle risici og finansielle instrumenter	133
31. Ændring i forpligtelser som følge af finansieringsaktivitet	135
32. Nærtstående parter	137
33. Aktionærforhold	138
34. Ledelsens beholdning af aktier mv.	139
35. Begivenheder efter balancedagen	140
36. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	140
37. Anvendt regnskabspraksis	141

1. ÆNDRING I REGNSKABSPRAKSIS OG VÆSENTLIG REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Prime Office A/S er aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards), som er godkendt af EU, samt yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber, jf. de af Nasdaq Copenhagen A/S' stillede krav til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven (Regnskabsklasse D).

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), der er præsentrationsvaluta. EUR er den funktionelle valuta for alle koncernens selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Implementeringen af nye og ændrede standarder i 2018 har ikke medført ændringer i den anvendte regnskabspraksis, som derfor er uændret i forhold til sidste år.

Standarder og fortolkningsbidrag, der er trådt i kraft i regnskabsåret 2018

I årsrapporten for 2018 har Prime Office A/S anvendt alle nye og ændrede standarder samt fortolkninger, som er trådt i kraft og godkendt af EU med virkning for indeværende regnskabsår. De væsentlige standarder i denne sammenhæng er IFRS 9 og IFRS 15.

IFRS 9, Finansielle instrumenter er trådt i kraft for regnskabsår 2018 uden at dette har haft påvirkning på koncern- eller moderselskabsregnskabet. Koncern og moderselskabet anvender fortsat reglerne om regnskabsmæssig sikring, men betingelserne herfor under IFRS 9 opfyldes af koncernen og moderselskabet og derfor har der ikke været ændringer som følge heraf. Koncernen og moderselskabet har herudover ikke væsentlige tilgodehavender og der er alene indregnet værdiforringede tilgodehavender i yderst begrænset omfang, hvorfor implementeringen af forventet-tab-princippet under IFRS 9 ikke har medført ændringer.

IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder er trådt i kraft for regnskabsår 2018 uden at dette har haft påvirkning på moderselskabs- og koncernregnskabet.

Langt den største del af koncernens indtægter stammer fra udleje af koncernens investeringsejendomme som indregnes efter IAS17 og for moderselskabet har 5-trins modellen for indregning af omsætning under IFRS 15 ikke medført ændringer til indregningen af management fee.

Implementeringen af øvrige nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som er trådt i kraft, har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis eller præsentation.

Standarder og fortolkningsbidrag, der er godkendt af EU på balancedagen, men endnu ikke er trådt i kraft.

IFRS 16, Leasing blev udsendt i januar 2016 og træder i kraft 1. januar 2019. IFRS 16 omhandler den regnskabsmæssige behandling af leasing, og betyder for leasingtager, at alle leasingkontrakter (bortset fra leasingkontrakter af kort varighed og vedrørende aktiver med lille værdi) skal indregnes i balancen som en brugsrettighed og en tilsvarende leasingforpligtelse, og at indregnede leasingaktiver skal afskrives på samme måde som andre anlægsaktiver. Ledelsen har vurderet, at IFRS 16 vil få yderst begrænset indflydelse, da Prime Office A/S p.t. ikke har indgået leasingaftaler ud over selskabets kontorfaciliteter i Aarhus.

Der forventes desuden ingen indvirkning fra kontrakterne med koncernens lejere, hvor Prime Office A/S er leasinggiver, da disse fortsat klassificeres som operationel leasing.

På tidspunktet for offentliggørelse af årsrapporten foreligger der herudover en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som træder i kraft for senere regnskabsår, og som derfor ikke er indarbejdet i årsrapporten. Ledelsen vurderer løbende den eventuelle indvirkning. Det er ledelsens umiddelbare vurdering, at disse nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag ikke vil få væsentlig indvirkning på årsrapporten de kommende regnskabsår.

2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN, FORUDSÆTNINGER OG USIKKERHEDER

Ved anvendelse af koncernens regnskabspraksis, der er beskrevet i note 1 og 37, er det nødvendigt at ledelsen foretager en række skøn og vurderinger, samt opstiller forudsætninger vedrørende den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Sådanne skøn og vurderinger er foretaget med udgangspunkt i de seneste tilgængelige oplysninger samt med de historiske erfaringer, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen. Til brug for værdiansættelsen af investeringsejendommene har selskabet indgået kontrakt med en tysk dataleverandør – BULWIENGESA om levering af data for selskabets investeringsbyer: Hamborg, Lübeck, Kiel, Schleswig og Flensborg. Disse data omfatter tidsserier for demografi, byggeri, indkomstforhold, udlejning for kontor, erhverv og boliger, udlejningspriser for områderne og markedspriser for boliger, kontor og erhverv. Herudover leveres priser for salg af ejerlejligheder, enfamiliehuse, flerfamiliehuse, kontor og erhverv i form af priser pr m² og handelsmultipler (rentesatser) for indgåede handler. BULWIENGESA leverer også ejendomsdata til den tyske Bundesbank statistik for ejendomspriser i Tyskland, og leverer data for 125 byer og alle delstater.

I forbindelse med køb af investeringsejendomme betragtes disse som udgangspunkt som køb af enkeltaktiver og ikke som en virksomhedsovertagelse, idet overtagelserne omfatter enkeltstående ejendomme. I regnskabsåret 2017 blev erhvervelsen af 66,4% af MC Property Fund GmbH imidlertid vurderet som en virksomhedsovertagelse, da Prime Office A/S i forbindelse med købet overtager strategiske processer og bibringer med væsentlige ydelser, som bidrager til generering af indtjeningen.

Herudover har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft indflydelse på årsregnskabet. De faktiske udfald kan afvige fra foretagne skøn og vurderinger, men vurderes af ledelsen som værende forsvarlige og realistiske.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings-ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Den valgte regnskabspraksis kan have betydning for posteringerne i årsrapporten, da en ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten for "Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme, og i balancen under langfristede materielle aktiver.

Måling og opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme foretages for hver enkelt investeringsejendom. Alle ejendomme vurderes fra 2017 efter en afkastmodel. Kontorejendomme blev tidligere vurderet efter en DCF-model. De tyske valuarer anvender en DCF-model.

De seneste års erfaringer viser, at alle selskaber har en stabil lejeindtægt og en høj udlejningsprocent, og derfor anvendes fremover samme interne vurderingsmodel.

Afkastmodellen har været brugt siden 2004 i K/S Danske Immobilien og hovedelementerne for alle ejendomme er følgende:

Ved opgørelse af dagsværdien af koncernens boligejendomme anvendes en afkastmodel, som tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter for det kommende år. For ledige lejemål er markedslejen forsigtigt anslået, ligesom den faktiske lejeindtægt for lejemål som vurderes at overstige markedslejen reguleres til den forventede indtægt ved genudlejning. Fra de estimerede lejeindtægter fratrækkes samtlige driftsomkostninger sammen med omkostninger ved vedligeholdelse, modernisering og administration.

- Lejeindtægter opgøres til faktisk nettoleje, der er bruttoleje fratrukket tomgangsleje.
- Vedligeholdelsesomkostninger beregnes pr. m² og vurderes pr. ejendom efter formål og efter hvem der kontraktligt foretager indvendig og udvendig vedligeholdelse. Det historiske datagrundlag bekræfter, at de årlige vedligeholdelsesudgifter sikrer en langsigtet kvalitet af ejendommene. For MC Property Fund Hamburg GmbH vil der i de kommende år dog være lidt højere investeringer, der er indarbejdet i de enkelte ejendommers værdiregulering. På kvartalsmøder med selskabets forvalter gennemgås hvert enkelt ejendomsselskab specifikt, og der udarbejdes årlige investerings- og vedligeholdelsesbudgetter for alle ejendomsselskaber.
- Investeringer planlægges over en årrække og er medtaget i vedligeholdelsesomkostningerne.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til kontrakt med forvalter.
- Deposita føres på særskilte lejerkonti. Der er ingen effekt herfra i ejendommens driftsresultater. Der medtages ikke renteindtægter.
- Korrektioner for dagsværdi: Større udvendige renoveringer kan reserveres på den enkelte ejendom og fradrages i ejendommens markedsværdi.
- Afkastprocenten fastsættes ud fra en risikobetragtning, hvor en lang række parametre indgår: markedrenten, markedsforskel og efterspørgsel, ejendommens type og anvendelighed, by og beliggenhed, ejendommens bygningskvalitet og lejeniveau. Der modtages løbende ejendomsrapporter for det tyske ejendomsmarked og sammen med egne vurderinger fastsættes der en afkastprocent for den enkelte ejendom. Som et led i kvalitetssikring af vurderingerne indhentes der årligt valuarrapporter fra certificerede valuarer, der anvender en DCF-model.
- Målinger af selskabets ejendomme sker for 2018 på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markeddata for BULWIENGESA, der leverer ejendomsstatistik for 125 byer til den tyske Bundesbank. Der er i 2018 oprettet en særskilt risikostyringsfunktion med en tysk virksomhed.

Prime Office A/S' principper for dagsværdiregulering af koncernens portefølje af investeringsejendommene foreskriver at der hvert år anvendes uafhængige vurderingsmænd til foretagelse af en ekstern dagsværdiurvering, med det formål at teste dagsværdien i koncernens egne dagsværdiberegningsmodeller.

Nettoresultatet pr. ejendom sættes i forhold til en afkastprocent, der fastsættes individuelt pr. ejendom.

Afkastprocenter

Dagsværdiberegning af koncernens ejendomme har for 2018 resulteret i en samlet dagsværdi af koncernens investeringsejendomme på i alt 2.513,2 mio. DKK, hvilket svarer til en positiv værdiregulering på 83,4 mio. DKK. Fordeling på boliger er 32,4 mio. DKK, 3,6 mio. DKK på kontorejendomme og 47,0 mio. DKK i MC Property Fund Hamburg GmbH. Herudover er der reguleret for valutakurser, aktivering af investeringer samt afgang af solgte ejendomme, hvilket netto har medført en positiv regulering af koncernens ejendomme i balancen med i alt 0,4 mio. DKK.

Da der ikke findes observerbare markeddata for investeringsområderne klassificeres investeringsejendommene i lighed med tidligere år som værende på niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

BY	2017		2018	
	Bolig *)	Erhverv	Bolig	Erhverv
Hamburg	4,50%	4,5%-4,75%	4,25%	4,5%-4,75%
Lübeck	4,75%	4,75%-5,50%	4,75%	4,75%-5,50%
Kiel		5,5%-6,25%		5,5%-6,25%
Norderstedt		5,00%		6,00%
Slesvig	5,25%	6,00%	5,25%	6,00%
Heide	5,25%	6,00%	5,25%	6,00%
Lensahn	5,25%		5,25%	
Rendsburg	5,25%		5,75%	
Eutin	5,25%	6,00%	5,25%	6,00%
Leck		6,00%		7,00%
Neumünster		6,00%		6,00%
Glückstadt		5,25%		5,25%
Trittau		6,00%		6,00%
Treppenkamp		6,00%		6,00%
Øvrige	5,25%	6,00%	5,25%	6,00%

Nøgletal for investeringsejendommene

Beløb i DKK 1.000	Type	Antal	Antal m ²	Erhverv	Bolig	Værdi pr m ² i DKK	Afkast Procent	Leje pr m ²	Tomgang Procent
K/S Danske Immobilien	Bolig	77	193.028		193.028	6.819	5,00%	456	2,9
PO Kohlmarkt	Kontor	1	9.265	9.265		20.713	4,75%	1.163	0,3
PO Walkerdamm	Kontor	1	4.988	4.988		12.276	6,25%	885	4,1
PO Wandsbek	Bolig	1	1.180	628	552	29.673	4,38%	1.492	0,0
PO Hamburger Chausse	Kontor	1	3.412	3.412		13.131	6,25%	913	0,0
Office Kamp	Kontor	1	2.136	2.136	-	14.683	5,50%	908	0,0
MC Property Fund Hamburg GmbH	Bolig og erhverv	48	73.882	47.336	26.546	11.2695	5,00%	684	5,4
i alt		129	287.891	67.765	220.126	8.730	5,06%	559	
				24%	76%				

Ekstern dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme

Prime Office A/S har i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende årsrapport 2018 indhentet eksterne valuarberegninger på dagsværdierne af koncernens investeringsejendomme.

Ledelsens begrundelse for at indhente valuarvurderinger fra eksterne valuarer er til brug for efterprøvelse af koncernens egne afkastmodeller. De eksterne valuarvurderinger beregner investeringsejendommens dagsværdi ud fra ejendommens faktiske lejeindtægter og ud fra standardiserede satser for driftsomkostninger. De tyske valuarer fratrækker endvidere transaktionsomkostninger i ejendommens værdi, der udgør ca. 10%. Disse omkostninger er udtryk for omkostninger, som en køber vil have i forbindelse med købet af ejendommene og inkluderer grundskat ved salg, der varierer fra delstat til delstat, mægler og notaromkostninger.

Vurdering af selskabets ejendomme

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
	2.429.826	2.513.232	2.425.251	2.525.366	2.777.903

* Grundskat varierer i delstater.

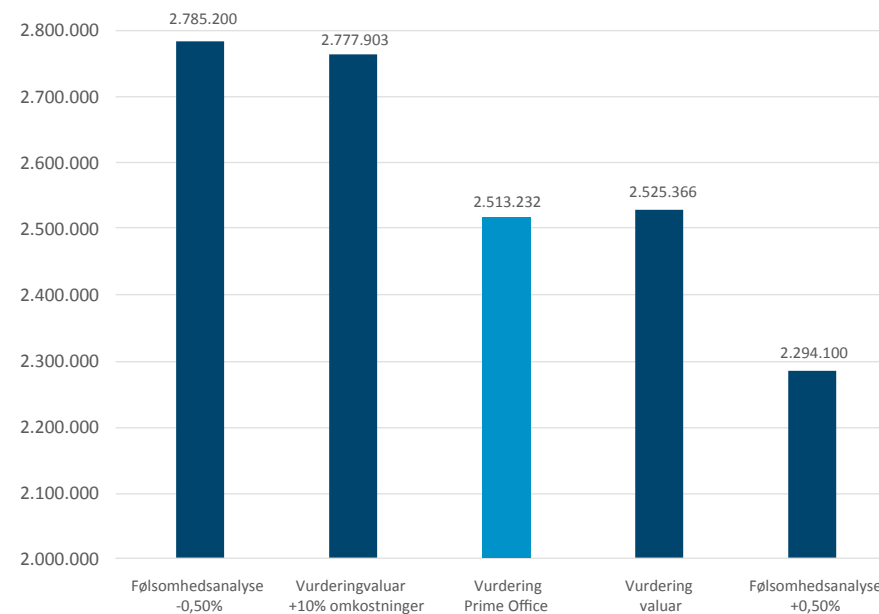
Som det fremgår har de tyske valuarer beregnet værdien af selskabets investerings-
ejendomme til 2.525,36 mio. DKK og til 2.777,9 mio. DKK eksklusive omkostninger.
Baggrunden for at de tyske valuarer tillægger omkostninger er et krav fra RICS, der er
en institution for certificerede valuarer.

For at sikre en uvildig og professionel dagsværdivurdering vil ledelsen forsat indhente
valuarrapporter fra tyske valuarer årligt. Disse offentliggøres forsat på selskabets
hjemmeside.

Selskabets har indgået en dataleveringsaftale med BULWIENGESA om markedsdata
for selskabets investeringsbyer: Lübeck, Hamborg, Kiel, Flensborg og Schleswig og vil
fremover anvende disse data ved vurderingen af selskabets investeringsejendomme i
delårs- og halvårsrapporter. Selskabets forvalter BUWOG Immobilien Management vil
fortsat levere månedlige ejendomsdata for alle ejendomme.

Herudover er der oprettet en risikostyringsfunktion omkring selskabets ejendomme
hos en tysk samarbejdspartner.

Grafisk fremstilling af følsomheder



Anm. Tal i 1.000 DKK

Selskabets investeringsejendomme klassificeres efter IFRS 13's dagsværdihierarki 3, da der ikke findes markedsdata for flere af byerne. Dagsværdimåling på baggrund af beregningsmodeller er i sagens natur altid forbundet med usikkerhed som følge af, at der i vid udstrækning anvendes input til modellerne, som ikke direkte kan observeres på aktive markeder. De valgte afkastprocenter er derfor behæftet med usikkerhed, og den grafiske følsomhedsanalyse viser, at ud fra en samlet vurdering af investerings-
ejendommene på 2.513,238mill. DKK svinger variationen ved ændringer i afkastprocenten på + - 0,5% fra 2.693 mio. DKK til 2.214 mio. DKK.

Følsomhedsanalyse af investeringsejendommens dagsværdi

Ved anvendelse af koncernens interne afkastbaserede model er dagsværdien følsom over for ændringer i dels afkastprocenten og dels ændringer i lejeindtægt.

Følsomhedsanalysen ved ændringer af afkastprocenten på + - 0,5% og ved ændringer i lejeindtægterne på + - 5% er følgende:

Et fald i årslejen på 5% svarende til ca. 8,1 mio. DKK vil betyde, at ejendommens værdi falder med ca. 160 mio. DKK og en stigning i lejeindtægterne på 5% vil omvendt betyde, at ejendommens værdi stiger med 160 mio. DKK.

Stiger afkastkravet med 0,5% vil det betyde, at investeringsejendommens værdi falder med 229 mio. DKK og falder afkastkravet med 0,5% vil ejendommens værdi stiger med 279 mio. DKK.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er endvidere blevet vurderet af eksterne valuarer den 31. december 2018. Ifølge de eksterne vurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme i alt 2.425,3 mio. DKK.

Årsleje			
mio	-5%	163	5%
Ændring årsleje	-8,2		8,2
Dagsværdi	-163		163
Afkastprocent			
mio	-0,5%	5,06%	0,5%
Dagsværdi	279	-	-229

Udskudte skatteaktiver

Koncernen og moderselskabet indregner udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, såfremt ledelsen vurderer, at skatteaktiverne kan udnyttes inden for en overskuelig fremtid, gennem en fremtidig positiv skattepligtig indkomst.

Vurdering af det regnskabsmæssige udskudte skatteelement foretages årligt. Den indregnede udskudte skatteforpligtelse for koncernen udgør pr. 31. december 2018 102,9 mio. DKK mod 87,0 mio. DKK i 2017.

For moderselskabet udgør værdien af den udskudte skatteforpligtelse pr. 31. december 2018 35,3 mio. DKK mod 30,9 mio. DKK i 2017. Koncernen har aktiveret værdien af skattemæssige underskud fra tidligere år, da de forventes anvendt i fremtidige overskud eller ved salg af investeringsejendomme. Moderselskabet har dog ikke aktiveret værdien af skattemæssige underskud fuldt ud, da selskabet ikke kan forvente at anvende disse fuldt ud.

3. SEGMENTOPLYSNINGER ^{1), 2)}

Selskabets investeringsejendomme består af tre segmenter. Boliger i K/S Danske Immobilen. Kontorer i en række tyske ejendomsselskaber. Erhverv og bolig i MC Property Fund Hamburg GmbH.

Koncernens interne rapportering til bestyrelsen følger den tredelte segmentering, som ligeledes svarer til koncernens struktur. I segmentanalysen opstilles resultatopgørelse før skat af koncernens investeringsejendomme.

Segmentindtægter og -omkostninger omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, og de poster, der kan fordeles på de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke fordelte poster vedrører primært indtægter og omkostninger, der er forbundet med koncernens administrative funktioner, investeringsaktiviteter, indkomstskatter o.l. transaktioner mellem segmenterne prifastsættes til vurderede markedsværdier.

SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN 2018

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

SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN 2017

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	87.400	22.115	4.408	307	114.230
Driftsomkostninger	(31.272)	(2.457)	(1.512)	-306	-35.547
Brutto resultat	56.128	19.658	2.896	1	78.683
Salgs- og administrationsomkostninger	0	0	0	11.222	11.222
Salgs- og administrationsomkostninger	(5.471)	(2.839)	(760)	(5.829)	-14.899
Resultat af primær drift	50.657	16.819	2.136	5.394	75.006
Finansielle poster, netto	(10.286)	(4.973)	(2.632)	5	-17.886
Resultat før værdireguleringer	40.371	11.846	(496)	5.399	57.120
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	66.729	5.221	3841	0	75.791
Resultat før skat	107.100	17.067	3.345	5.399	132.911
Segmentaktiver	1.282.772	369.498	856.671	-24.443	2.484.498
Segmentforpligtelser	600.289	244.322	609.027	176.179	1.629.817



Itzehoe

So viel Nähe
macht stark

Service

75

4. NETTOOMSÆTNING

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Lejeindtægt	163.566	114.230	0	0
Administrationsindtægt	0	0	4.416	3.701
Nettoomsætning i alt	163.566	114.230	4.416	3.701

Anm.: For regnskabsåret 2018 og 2017 udgør ingen lejere mere end 10% af koncernens samlede lejeindtægt. Alle lejeindtægter hidrører fra koncernens ejendomme i Tyskland.

5. DRIFTSOMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Modernisering og vedligeholdelse	26.398	20.702	0	0
Omkostninger til tomme lejemål	1.916	1.381	0	0
Øvrige driftsomkostninger	22.060	13.464	0	0
Driftsomkostninger i alt	50.374	35.547	0	0

Anm.: Koncernens øvrige driftsomkostninger udgøres primært af viceværtfunktioner og tab på lejere: Tab på lejere defineres som skyldig lejeindtægt, advokatombkostninger til inkasso og vedligeholdelsesombkostninger, der ikke dækkes af depositum/garanti. Herudover indgår driftsomkostninger i forbindelse med tomme lejemål.

6. SALGS- OG ADMINISTRATIONS-OMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Personaleombkostninger	3.398	3.407	1.091	1.520
Forvalterombkostninger, Tyskland	1.143	319	0	0
Delegationsaftale	3.328	2.300	3.328	2.300
Afskrivninger og realisationstab andre anlæg	71	5	0	0
Advokat, revisor og øvrige	6.994	8.868	2.762	5.482
Salgs- og administrationsombkostninger	14.863	14.899	7.181	9.302

Anm.: Niveau for ombkostninger ombkostninger i forbindelse med advokat, revisor og øvrige i regnskabsåret 2017 skyldes primært ombkostninger i forbindelse med erhvervelse af 66,40% af MC Property Fund Hamburg GmbH.

7. PERSONALE OMKOSTNINGER

I moderselskabet er der en ansat (2017: en ansat), og herudover er der 10 ansatte i MC Property Fund Hamburg GmbH (2017: 10 ansatte). Hos den delegerede er der tre ansatte (2017: 3 ansatte), der udelukkende beskæftiger sig med Prime Office A/S koncernen.

Bestyrelsens vederlag

I overensstemmelse med selskabets vedtægter, punkt 11.10, fastsættes bestyrelsens honorar på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen modtager et fast vederlag uden nogen former for variable løndele (bonus, optioner, warrants eller lignende fra selskabet eller datterselskaber).

Direktionens vederlag

Selskabets bestyrelse fastlægger direktionens aflønning én gang om året efter indstilling fra vederlagsudvalget. Direktionens aflønning følger FAIF lovgivningens bestemmelser.

Direktionen modtager et fast vederlag. Bonus fastsættes af Vederlagsudvalget ud fra en række såkaldte KPI'er, der uden at være fyldestgørende er: Årsbudget for primær drift, udvikling i huslejeindtægter, udvikling i tomgangsprocent og udvikling i væsentlige nøgletal for selskabets aktier. Der er ikke udbetalt bonus til direktionen i 2018 eller i 2017.

Delegationsaftale

Delegationsaftale med Moller & Company A/S udløb i 2018 og er forlænget til 1.1.2023. Honorar som følge af delegationsaftalen udgør fortsat 0,15% p.a af balancen og udgjorde i 2018 3.328 mio. DKK mod 2,3 mio. DKK i 2017.

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Gager til direktion	2.092	2.526	612	1.039
Honorar og vederlag til bestyrelse	1.306	881	479	481
Personaleomkostninger i alt	3.398	3.407	1.091	1.520

Anm.: Bestyrelsens ordinære honorar for regnskabsåret 2018 i koncernen udgør 1,3 mio. DKK. Direktionens honorar for 2018 udgøres af lønninger i perioden fra 1. januar til 31. december 2018. I forbindelse med fratrædelse af selskabets økonomidirektør er der i 2017 udbetalt en fratrædelsesgodtgørelse på 0,2 mio. DKK og direktøren har modtaget kontraktlig løn til den 30.6.2018.

8. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Lovpligtig revision				
Deloitte	712	701	380	546
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed				
Deloitte	0	40	0	40
Skatterådgivning				
Deloitte	10	0	0	0
Andre ydelser				
Deloitte	468	425	468	28
I alt	1.190	1.166	848	614

Anm: Det ekstraordinære høje honorar i 2017 vedrører bl.a. rådgivning og bistand i forbindelse med koncernens regnskabskontrolsag hos Erhvervsstyrelsen samt overtagelsen af virksomhed i 2017

I 2018 vedrører honorar for andre ydelser anden regnskabsmæssig rådgivning .

Andre erklæringer med sikkerhed i 2017 er Deloitte's udtalelse om bestyrelsens beretning i forbindelse med Prime Office A/S' kapitalforhøjelse i 2017.

Honorar til revisor er steget efter overtagelsen af MC Property Fund Hamburg GmbH

9. AKTIEBASERET VEDERLÆGGELSE

Koncernen har ingen aktiebaseret vederlæggelse pr. 31.12.2018, hvilket også var gældende i 2017.

Bestyrelsen kan – inden for rammerne af FAIF-lovens gældende regler om aflønning med finansielle instrumenter – tildele direktionen præstationsaktier. I så fald skal ordningen, i tillæg til ovenstående, opfylde følgende kriterier:

- 1) Såfremt der helt eller delvist anvendes aktieoptioner vedrørende kapitalandele eller lignende instrumenter som en del af den variable løn, må denne højst udgøre 12,5 % af den faste løn på tidspunktet for beregningen heraf.
- 2) Såfremt der overdrages eller tildeles kapitalandele og/eller instrumenter m.v., til direktionen som en del af den variable løn, må disse ikke afhændes af direktionen i 3 år.
- 3) Såfremt der overdrages eller tildeles kapitalandele og/eller instrumenter m.v. til direktionen må direktionen ikke foretage en afdækning af den risiko, der knytter sig til disse kapitalandele og/eller instrumenter m.v.

Muligheden for aktiebaseret vederlæggelse er ikke blevet udnyttet og pr. 31. december 2018 har direktionen ikke modtaget aktiebaseret vederlag.

10. ANDRE DRIFTSINDTÆGTER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Badwill opgjort i forbindelse med køb af virksomhed MCPF	0	11.222		
I alt	0	11.222	0	0

I forbindelse med købet af MC Property Fund Hamburg GmbH er der beregnet badwill på 11,2 mio. DKK i 2017.

Der henvises til note 29 for nærmere information herom.

11. FINANSIELLE INDTÆGTER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Renteindtægter, pengeinstitutter	5	5	0	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	898	917
Driftsomkostninger i alt	5	5	898	917

Renteindtægter hidrører fra finansielle instrumenter, som måles til amortiseret kostpris.

12. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Renteomkostninger, realkreditinstitutter	18.780	13.920	0	0
Renteomkostninger, pengeinstitutter	4.604	3.762	4.604	3.762
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	360	0
Renteomkostninger, øvrige	9.383	209	2.649	209
I alt	32.767	17.891	7.613	3.971

Anm: Renteomkostninger vedrører finansielle instrumenter målt til amortiseret kostpris.

13. VÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

Prime Office A/S' principper for dagsværdiregulering af koncernens portefølje af investeringsejendommene foreskriver at der hvert år foretages interne dagsværdiberegninger af ejendomsporteføljens enkelte ejendomme samtidig med at der indhentes eksterne dagsværdiurderinger i form af valuarrapporter til efterprøvning af selskabets interne modeller.

Værdireguleringen er beskrevet i note 2 i årsregnskabet

Ifølge Prime Office A/S' interne modeller for beregning af dagsværdien af koncernens enkelte ejendomme udgør den samlede dagsværdi af koncernens ejendomsportefølje i alt 2.513,2 mio. DKK. Dagsværdien af koncernens boligejendomme udgør 1.316,3 mio. DKK, mens dagsværdien af kontorejendommene udgør 364,3 mio. DKK, og MCPF 832,6 mio. DKK.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er blevet vurderet af eksterne valuar den 31. december 2018. Dagsværdien ifølge de eksterne valuarrapporter indikerede et højere niveau for dagsværdi af koncernens ejendomsportefølje, fordi valuarerne beregner transaktionsomkostninger i opgørelse af vurderingen. Ifølge de eksterne dagsværdiurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme i alt 2.777 mio. DKK inklusive transaktionsomkostninger og 2.525 mio. DKK eksklusive transaktionsomkostninger.

Bestyrelsen i Prime Office A/S har på den baggrund opskrevet dagsværdien til en samlet værdi på 2.513,2 mio. DKK i henhold til dagsværdiberegningerne i egne modeller. Det er ledelsens vurdering, at koncernens egne værdiansættelsesreguleringsmodeller er bedst egnede til at værdiansætte koncernens investeringsejendomme til dagsværdien i årsrapporten. Begrundelsen herfor er at ledelsen har mere detaljeret information til rådighed vedrørende ejendommens faktuelle driftsomkostninger samt planlagte investeringer i større istandsættelse og renoveringsarbejde.

Regnskabsårets nettoopskrivninger udgør 83,0 mio. DKK.

DAGSVÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

	Koncern		Morderselskab	
ALLE TAL I DKK 1.000	2018	2017	2018	2017
Koncernens ejendomsportefølje	83.483	75.791	0	0
Dagsværdiregulering boligejendomme (K/S Danske Immobilien)	32.368	66.729	0	0
Dagsværdiregulering kontorejendomme (Prime Office)	3.637	5.221	0	0
Dagsværdiregulering MC Property Fund GmbH, ejendomme i behold	47.026	3.841	0	0
Dagsværdiregulering MC Property Fund GmbH, ejendomme solgt	921	0		
Dagsværdiregulering aktiver bestemt for salg, solgt i året	(469)	0	0	0

*Ændring i dagsværdien for perioden 21.11.2017 - 31.12.2017

Dagsværdihierarki oplysninger

Nedenstående tabel viser klassifikationen af regnskabsposter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til IFRS 13's dagsværdihierarki:

Niveau 1: Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument.

Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata.

Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata.

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i denne årsrapport til at tilhøre dagsværdihierarkiets niveau 3. Se note 2 for beskrivelse af koncernens anvendte metode for opgørelse af dagsværdi.

Dagsværdi hierarki for koncernens ejendomsportefølje

Prime Office A/S har i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende årsrapport 2018 indhentet eksterne valuar beregninger på dagsværdierne af koncernens investeringsejendomme.

For at sikre en uvildig og professionel dagsværdiurdering vil ledelsen forsat indhente valuar rapporter fra tyske valuarer årligt. Disse offentliggøres på selskabets hjemmeside. Valuarurderinger anvendes til at kvalitetssikre egne værdiansættelsesmodeller.

På baggrund af resultatet af Prime Office A/S' interne afkastberegninger af dagsværdien (niveau 3), samt en ekstern tyske valuarurderinger (niveau 3) af koncernens investeringsejendomme, har bestyrelsen foretaget en dagsværdiregulering på i alt 83,0 mio. DKK, til i alt 2.513,2 mio. DKK, og klassificeret opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene til niveau 3.

ALLE TAL I DKK 1.000	Vurdering 31-12-2017	Vurdering 31-12-2018	Vurdering Valuar 31-12-2018	Vurdering Valuar Omk + 10%*
K/S Danske Immobilien	1.270.636	1.316.306	1.322.459	1.454.705
PO Kohlmarkt	189.100	191.910	190.416	209.454
PO Walkerdamm	60.965	61.232	61.232	67.355
PO Wandsbek	34.913	35.014	36.963	40.659
PO Hamburger Chausse	44.717	44.804	43.310	47.641
Office Kamp	29.834	31.363	30.989	34.088
MC Property Fund	799.582	832.604	839.997	923.996
	2.429.826	2.513.232	2.525.366	2.777.903

* Transaktionsomkostninger er udtryk for omkostninger som en køber vil have i forbindelse med købet af ejendommene. Omkostningerne inkluderer grundskat, omkostninger til notar og mægler.



14. GEVINST/TAB PÅ FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE

Koncernens og moderselskabets renteswap behandles som sikring af pengestrømme og dagsværdireguleringerne indgår dermed i koncernens og moderselskabets anden totalindkomst.

Dagsværdien af renteswaps opgøres til dagsværdi ud fra dagsværdihierarkiets niveau 2. For yderligere information vedrørende dagsværdihierarkiet og koncernens og moderselskabets renteswaps henvises til note 27 og note 30..

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Gevinst / tab på finansielle gældsforpligtelser	0	0	0	0
Tilbageførelse fra reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	0	0	0	0
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser i alt	0	0	0	0

15. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Aktuel skat af årets resultat	3.533	1.148	2.166	1.178
Ændring i udskudt skat	16.596	13.240	5.197	9.005
Skat af årets resultat pr. 31. december	20.129	14.388	7.363	10.183

Skat af årets resultat forklares således:

Resultat før skat	149.050	132.911	85.304	83.152
Skat beregnet med dansk skattesats på 22%	32.791	29.240	18.767	18.293
Regulering til tysk skattesats	(9.204)	(8.207)	(5.268)	(5.135)
Skat beregnet på baggrund af tysk skattesats på 15,825%*	23.587	21.033	13.499	13.159
Regulering for minoritetsandel af K/S Danske Immobilien	(5.114)	(6.949)	-	-
Ikke aktiveret underskud i dansk indkomst	1.500	1.369	1.500	1.369
Regulering for resultat af ikke skattepligtige indtægter fra kapitalandele	-	-	(7.641)	(4.528)
Øvrige reguleringer	156	(1.065)	5	183
Skat af årets resultat pr. 31. december	20.129	14.388	7.363	10.183

* Koncernen og moderselskabets resultater beskattes i alt overvejende grad i Tyskland med tysk skattesats.

Skat af årets resultat i moderselskabet for 2018 og 2017 påvirkes af en ændring i udskudt skat som primært kan henføres til MC Property Fund Hamburg. K/S Danske Immobilien er ikke et selvstændigt skattesubjekt, men skattemæssig transparent. Skatten af Prime Office A/S' 59% ejerandel af K/S Danske Immobilien er derfor indregnet i moderselskabet og koncernen.

Øvrige reguleringer i koncernen for 2018 og 2017 har relation til korrektion for ejerandel på 59% af K/S Danske Immobilien. Ledelsen i Prime Office A/S har ikke kendskab til de øvrige kommanditisters skattemæssige forhold og der er i koncernregnskabet således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilien.

16. RESULTATDISPONERING

	Moterselskab	
BELØB I DKK 1.000	2018	2017
Årets resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	77.941	72.969
Årets resultat	77.941	72.969

	Moterselskab	
BELØBET FORESLÅS FORDELT SÅLEDES:	2018	2017
Overført resultat	(16.842)	(18.836)
Reserve for indre værdi	94.783	91.805
I alt	77.941	72.969

17. RESULTAT PR. AKTIE

	Koncern	
BELØB I DKK 1.000	2018	2017
Årets resultat	128.921	118.522
Årets resultat der tilfalder moderselskabsaktionærerne i Prime Office A/S	77.941	72.969
Gennemsnitligt antal aktier (365 dage)	3.493.314	3.225.369
Gennemsnitligt antal egne aktier (365 dage)	18.173	18.173
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie	3.475.141	3.207.196
Resultat pr. aktie (EPS)	22,43	22,75
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	22,43	22,75

18. INVESTERINGSEJENDOMME

Regnskabsårets tilgang udgør 13,6 mio. DKK mod 800,2 mio. DKK med købet af ejendomsselskabet, MC Property Fund Hamburg GmbH i 2017. Årets dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgør 83,0 mio. DKK mod 75,7 mio. DKK sidste år. Årets tilgang, dagsværdiregulering og valutakursregulering af dagsværdien af koncernens portefølje af ejendomme, resulterer i en samlet regnskabsværdi på 2.513,2 mio. DKK mod 2.429,8 mio. DKK sidste år.

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i denne årsrapport til at tilhøre dagsværdihierarkiets niveau 3. Se note 13 for information om dagsværdihierarkiet.

På baggrund af selskabets interne afkastberegninger af dagsværdien (niveau 3), samt resultatet af de eksterne tyske valuarvurderinger (niveau 3) af koncernens investeringsejendomme, har bestyrelsen foretaget en dagsværdiregulering på 83,0 mio. DKK mod 75,8 mio. DKK.

For vurderingsprincipper henvises til note 2.

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	2.429.833	1.551.568	0	0
Valutakursregulering	7.311	2.191	0	0
Tilgang	13.607	800.283	0	0
Afgang	(20.544)	0	0	0
Årets dagsværdiregulering	83.031	75.791	0	0
Regnskabsmæssige værdi 31. december	2.513.238	2.429.833	0	0

LEJEINDTÆGTER FORDELT PÅ LØBETIDER FOR ERHVERVSEJENDOMME*

BELØB I DKK 1.000	Lejeindtægt iht. lejekontrakt med løbetid på mindre end 1 år.		Lejeindtægt iht. lejekontrakt med løbetid mellem 1 og 5 år.		Lejeindtægt iht. lejekontrakt med løbetid på mere end 5 år.	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Selskab						
PO Kohlmarkt	575	1.486	1.664	1.605	7.814	7.683
PO Hamburger Chausse	3.123	0	0	3.114	0	0
Office-kamp	808	416	1.083	983	148	598
PO Walkerdamm	364	842	3.692	3.761	0	0
PO Wandsbek	407	405	0	0	1.344	1.340
KS Danske Immobilien	24.824	11.142	19.576	18.244	6.312	5.158
MC Property Fund Hamburg	30.101	17.440	26.015	27.707	15.618	14.779
I alt	120.361	107.301	27.332	11.390	14.788	9.315

*Boligejendomme er ikke medtaget, da de kan opsiges med 3 måneders varsel

Lejeindtægter fra koncernens portefølje af erhvervsjendomme er i tabellen inddelt efter lejekontrakternes løbetid. For regnskabsåret 2018 udgør ingen lejere mere end 10% af koncernens samlede lejeindtægt.

ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Kostpris 1. januar	1.117	788	0	0
Valutakursregulering	1	0	0	0
Tilgang / afgang	13	329	0	0
Kostpris 31. december	1.131	1.117	0	0
Afskrivninger 1. januar	794	788	0	0
Afskrivninger i året og tilbageførsel på afgang	(7)	6	0	0
Afskrivninger i alt 31. december	787	794	0	0
Regnskabsmæssige værdi 31. december	344	323	0	0

19. KAPITALANDELE I TILKNYTTETE SELSKABER

BELØB I DKK 1.000	Moderselskab	
	2018	2017
Kostpris 1. januar	403.092	252.404
Tilgang i årets løb	0	150.688
Kostpris 31. december	403.092	403.092
Opskrivning pr. 1. januar	282.442	190.452
Årets andel af resultat i tilknyttede virksomheder	94.783	91.805
Kursreguleringer	2.063	625
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	(11.420)
Øvrige kapitalreguleringer	(3.771)	10.981
Opskrivning pr. 31. december	375.517	282.442
Regnskabsmæssige værdi 31. december	778.609	685.534

Anm.: Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter:

NAVN	Ejerandel i pct.	Hjemsted
PO Holding GmbH	100	Kiel, Tyskland
PO Wandsbek GmbH	94,8	Kiel, Tyskland
K/S Danske Immobilien	59	Aarhus, Danmark
Danske Immobilien Aps	59	Aarhus, Danmark
MC Property Fund Hamburg GmbH	66,4	Kiel, Tyskland

De viste ejerandele svarer til stemmeandelene.

Kapitalandele i dattervirksomheder jf. koncernoversigt side 51

I noten er kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnet efter indre værdis metode. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 778,6 mio. DKK mod 685,5 mio. DKK i 2017.

KAPITALANDELE I TILKNYTTTEDE SELSKABER, MINIORITETSANDELE

2018	K/S Danske Immobilien	MC Property Fund GmbH	Øvrige minoritetsinteresser	Eliminering	I alt
MINORITETSANDEL	41,0%	33,6%			
Totalindkomstopgørelse					
Omsætning	89.143	52.008			
Årets resultat	78.813	53.176			
Totalindkomst i alt	76.863	49.230			
Koncernens andel af årets totalindkomst	45.349	32.689			
Minoritetsinteressers andel af årets totalindkomst	31.514	16.541	1.913	0	49.968
Balancen					
Langfristede aktiver	1.316.306	832.954			
Kortfristede aktiver	43.695	74.687			
Langfristede forpligtelser	576.746	599.298			
Kortsigtede forpligtelser	21.855	10.724			
Koncernens andel af egenkapitalen	449.226	197.619			
Minoritetsinteressers andel af egenkapitalen	312.174	100.000	7.564	0	419.738
Netto pengestrømme i dattervirksomheden	667	3.965			
Transaktioner med minoritetsinteresser					
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0

Årets resultat, totalindkomst og ejerandele af K/S Danske Immobilien er opgjort før skat, idet ledelsen i Prime Office ikke har kendskab til de øvrige kommanditisters skattemæssige forhold, og der er i koncernen således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilien.

2017	K/S Danske Immobilien	MC Property Fund GmbH	Øvrige minoritetsinteresser	Eliminering	I alt
MINORITETSANDEL	41,0%	33,6%			
Totalindkomstopgørelse					
Omsætning	87.400	4.714			
Årets resultat	107.100	2.523			
Totalindkomst i alt	112.471	3.373			
Koncernens andel af årets totalindkomst	66.358	2.240			
Minoritetsinteressers andel af årets totalindkomst	46.113	1.133	1.291	0	48.537
Balancen					
Langfristede aktiver	1.270.636	800.383			
Kortfristede aktiver	12.136	37.166			
Langfristede forpligtelser	573.099	529.672			
Kortsigtede forpligtelser	27.190	60.233			
Koncernens andel af egenkapitalen	402.665	164.436			
Minoritetsinteressers andel af egenkapitalen	279.818	83.208	6.744	0	369.770
Netto pengestrømme i dattervirksomheden	5.047	2.327			
Transaktioner med minoritetsinteresser					
Udbetalt udbytte	7.972	0	0	0	0

Årets resultat, totalindkomst og ejerandele af K/S Danske Immobilien er opgjort før skat, idet ledelsen i Prime Office A/S ikke har kendskab til de øvrige kommanditisters skattemæssige forhold, og der er i koncernen således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilien.

20. TILGODEHAVENDE FRA SALG OG TJENESTEYDELSER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Tilgodehavende lejeindtægt	944	2.849	0	0
Øvrige tilgodehavender fra lejer	796	943	0	0
I alt	1.740	3.792	0	0

Anm.: Der er foretaget en vurdering af tabsrisikoen på tilgodehavender. På ovenstående tilgodehavender er ingen forfaldne hvorfor der ikke er foretaget nedskrivning af tilgodehavender. På ikke-forfaldne tilgodehavender er nedskrivningerne beløbsmæssigt uvæsentlige.

21. ANDRE TILGODEHAVENDER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Moms og afgifter	63	110	52	52
Øvrige tilgodehavender	2.343	4.730	0	0
I alt	2.406	4.840	52	52

Anm.: Øvrige tilgodehavender hidrører fra solgte ejendomme i regnskabsåret 2017. En mindre del af øvrige tilgodehavender er hos lejere.

22. AKTIEKAPITAL

BELØB I DKK 1.000	Morderselskab		ANTAL STK. AKTIER	Morderselskab	
	2018	2017		2018	2017
Aktiekapital 1. januar	174.666	159.666	Antal aktier 1. januar	3.493.314	3.193.314
Tilgang/afgang aktiekapital	0	15.000	Tilgang/afgang aktier	0	300.000
Aktiekapital 31. december	174.666	174.666	Antal aktier 31. december i stk.	3.493.314	3.493.314

Anm.: I regnskabsåret 2017 er der i forbindelse med en rettet emission sket en forhøjelse af aktiekapitalen den 16.10.2017 med 300.000 styk aktier á 50 DKK svarende til 15 mio. DKK. Aktierne er ikke opdelt i aktieklasser og ingen aktie er tildelt særlige rettigheder.

23. EGNE AKTIER

BELØB I DKK 1.000	Antal stk. aktier		i % af aktiekapital	
	2018	2017	2018	2017
Egen beholdning af aktie pr. 1. januar	18.173	18.173	0,52%	0,57%
Tilgang/afgang af egne aktier	0	0	0,00%	0,00%
Kapitalforhøjelse	0	0	0,00%	-0,05%
Egen beholdning af aktier pr. 31. december	18.173	18.173	0,52%	0,52%

Der er ikke sket ændringer i beholdning af egne aktier i 2018.

24. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTIGELSER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Gæld til kreditinstitut, langfristet	1.305.500	1.260.486	0	0
Gæld til kreditinstitut, kortfristet	3.392	3.253	0	0
Gæld til pengeinstitut, langfristet	24.264	119.923	24.264	119.923
Gæld til pengeinstitut, kortfristet	33.797	43.036	12.935	24.568
Anden gæld, langfristet	37.337	37.225	37.337	37.225
Anden gæld, kortfristet	44.820	64.358	8.651	8.897
Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december	1.449.110	1.528.281	83.187	190.613

FORFALDSOVERSIGT OVER FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
< 1 år	82.009	110.647	21.586	33.465
1 - 5 år	78.332	170.914	61.601	157.148
> 5 år	1.288.769	1.246.720	0	0

YDELSER PÅ FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE DE KOMMENDE 5 ÅR

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Indenfor 1 år fra balancedagen	99.256	127.995	23.625	39.529
Mellem et og to år fra balancedagen	45.030	21.551	26.131	6.064
Mellem to og tre år fra balancedagen	19.891	21.551	1.867	6.064
Mellem tre og fire år fra balancedagen	57.228	21.551	37.337	6.064
Mellem fire og fem år fra balancedagen	18.024	197.315	0	157.260
Ydelser til betaling ialt	239.428	389.962	88.960	214.982

GÆLD TIL REALKREDITINSTITUT*

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %*	Løbetid	Afdragsfrihed år
K/S Danske Immobilien	576.746	0,03	2028	10
PO Wandsbek GmbH	21.716	0,18	2025	7
PO Kohlmarkt GmbH	111.204	0,18	2025	7
PO Hamburger Chaussee GmbH	25.958	0,18	2025	7
Office Kamp GmbH	17.438	0,18	2025	7
PO Walkerdamm GmbH	35.080	0,18	2025	7
MC Property Fund GmbH	520.750	0,08	2027	9
I alt	1.308.892			

*Rente er excl. bidrag.

GÆLD TIL PENGEINSTITUT

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
Prime Office A/S	37.199	3,5	2020	0
MC Property Fund GmbH	20.862	2,0	-	0
I alt	58.061			

ANDEN GÆLD

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
MC Property Fund GmbH, ansvarligt lån	2.153	8	2019	0
Prime Office A/S, ansvarligt lån	37.337	5	2022	4
Deposita	8.345	0	-	0
Afledte finansielle instrumenter	22.045	0	-	0
Øvrig gæld i koncernen	12.277	0	-	0
I alt	82.157			

Anm: Ansvarlige lån kan indfries uden varsel af selskabet

25. UDSKUDT SKAT

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Udskudt skat pr. 1. januar	87.005	31.619	30.945	20.847
Valutakursregulering	261	-	92	-
Regulering udskudt skat via totalindkomst	(910)	1.643	(910)	1.643
Overtaget udskudt skat ved opkøb	-	41.500	-	-
Udskudt skat på årets resultat	16.596	12.243	5.197	8.455
I alt	102.952	87.005	35.324	30.945

Som specificeres således i hovedtal:

Investeringsejendomme	105.913	89.049	38.285	32.989
Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	(2.961)	(2.044)	(2.961)	(2.044)
I alt	102.952	87.005	35.324	30.945

Udskudt skat er indregnet således i balancen:

Udskudte skatteaktiver	0	0	0	0
Udskudte skatteforpligtelser	102.952	87.005	35.324	30.945
I alt	102.952	87.005	35.324	30.945

Ikke aktiveret udskudt skatteaktiv i moderselskabet udgør 7.152 tkr. pr. 31. december 2018 og udgjorde 5.652 tkr. pr. 31. december 2017.

Koncernen og moderselskabet indregner udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, såfremt ledelsen vurderer, at skatteaktiverne kan udnyttes inden for en overskuelig fremtid, gennem en fremtidig positiv skattepligtig indkomst.

Vurdering af det regnskabsmæssige udskudte skatteelement foretages årligt. Den indregnede udskudte skatteforpligtelse for koncernen udgør pr. 31. december 2018 102,9 mio. DKK mod 87 mio. DKK i 2017. For moderselskabet udgør værdien af den udskudte skatteforpligtelse pr. 31. december 2017 35,3 mio. DKK mod 30,9 mio. DKK i 2017.

Koncernen har aktiveret værdien af skattemæssige underskud fra tidligere år, da de forventes anvendt i fremtidige overskud eller ved salg af investeringsejendomme.

Moderselskabet har ikke aktiveret værdien af skattemæssige underskud fuldt ud, da selskabet ikke forventer at anvende disse fuldt ud i fremtiden.

Værdien af koncernens aktiverede skattemæssige underskud er beløbsmæssig uvæsentlig og derfor medtaget under totalen for investeringsejendomme.



26. ANDEN GÆLD

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Afledte finansielle instrumenter	22.045	13.122	7.628	4.627
Forudbetalte omkostninger fra lejer	4.813	4.311	0	0
Ansvarlige lån	2.153	32.482		
Deposita	8.345	8.351	0	0
Øvrige	7.464	6.092	1.023	4.270
I alt	44.820	64.358	8.651	8.897

Afledte finansielle instrumenter er omtalt yderligere i note 27.

27. AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Koncernen har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps med restløbetider på op til 7 år. Koncernens renteswaps er en afdækning af koncernens renterisiko, hvor koncernen betaler en fast rente og modtager en variabel rente. Dagsværdien af koncernens renteswap udgør pr. 31. december 2018 -22.045 mio. DKK-mod - 13,122 mio. DKK forrige år. I MC Property Fund Hamburg GmbH er renteswap forlænget fra 31.3.2022 til 31.12.2025.

På side 76 er rentesatserne vist for koncernens rentesikringer og forfald af gæld. Den regnskabsmæssige værdi er indregnet under anden gæld i balancen.

BELØB I DKK 1.000	Hovedstol	Start dato	Slut dato
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	224.019	30.06.2015	30.06.2025
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	149.346	30.06.2015	30.06.2025
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	149.346	30.06.2015	30.06.2022
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	261.356	31.03.2017	31.12.2025
Kreditforening, obligationslån, fast rente	149.346		2020
I alt	933.413		

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Dagsværdi af afledte finansielle renteinstrumenter pr. 31. december	-22.045	-13.122	-7.628	-4.627

Dagsværdihierarki oplysninger

Nedenstående tabel viser klassifikationen af regnskabsposter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

Niveau 1: Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument.

Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata.

Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata.

Dagsværdihierarki for koncernens afledte finansielle sikringsinstrumenter, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i årsrapporten til at tilhøre dagsværdihierarkiets niveau 2 (se note 31 vedrørende finansielle risici og finansielle instrumenter). Alle væsentlige input variable til beregning af markedsværdien er baseret på observerbare markedsdata.

DAGSVÆRDIHIERARKI FOR KONCERNENS AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

BELØB I DKK 1.000	Niveau 1		Niveau 2		Niveau 3	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Rentesikringsinstrumenter (swaps)	-	-	(22.045)	(13.122)	-	-

Markedsværdiopgørelsen af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter er foretaget af Nykredit ud fra deres interne modeller og metoder. Nykredits beregninger kan afvige fra andre markedsdeltageres beregninger. Ved opgørelsen anvendes generelle id-market priser for de enkelte transaktioner og det sædvanlige spænd mellem bud og udbud er derfor ikke medregnet.

Prime Office A/S har mulighed for at følge udviklingen i dagsværdien af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter på daglig basis. Derudover modtages en månedlig opgørelse af dagsværdien fra Nykredit.

28. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Koncernen har afgivet pant i investeringsejendomme med bogført værdi på 2.513,2 mio. DKK for gæld til bank- og kreditinstitutter på i alt 1.346,7 mio. DKK og som sikkerhed for negativ dagsværdi af renteswap på 22,04 mio. DKK.

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution over for datterselskabernes gæld.

Prime Office A/S' ejerandele i K/S Danske Immobilien, MC Property Fund Hamburg GmbH og i øvrige datterselskaber er stillet til sikkerhed for gæld i Nykredit.

Eventualforpligtelser

Selskabet og koncernen har indgået en huslejekontrakt med 6 måneders opsigelsesvarsel. Årlig leje udgør 248 t.kr.

Selskabet og koncernen har indgået en delegationsaftale med Møller & Company A/S. Aftalen løber frem til 1. januar 2023. Honoraret udgør 0,15% af koncernens ejendomsværdier, svarende til et årligt honorar på cirka 3,7 mio. kroner.

Selskabet og koncernen har indgået administrationsaftaler med Buwog Immobilien Management GmbH om administration af koncernens investeringsejendomme. Aftalerne kan opsiges indenfor 1 - 3 år. Det årlige faste honorar udgør cirka 12,5 mio. kroner.



29. KØB AF VIRKSOMHEDER - MC PROPERTY FUND HAMBURG GMBH

DER ER IKKE KØBT VIRKSOMHEDER I 2018

I regnskabsåret 2017 erhvervede koncernen 66,4% af ejendomsselskabet MC Property Fund Hamburg GmbH, der ejer både boliger og erhvervsjendomme i Nordtyskland. Den regnskabsmæssige indregning af MC Property Fund Hamburg GmbH blev baseret på ledelsens vurdering af at der var tale om en virksomhedsovertagelse og ikke et køb af enkeltaktiver.

KØB AF DATTERVIRKSOMHEDER OG AKTIVITETER 2017

Specifikation af indregnede overtagne aktiver og forpligtelser pr. overtagelsestidspunktet den 20. november 2017

BELØB I DKK 1.000	
Langfristede aktiver	
Materielle anlægsaktiver	796.077
Kortfristede aktiver	
Tilgodehavender	3.952
Likvide beholdninger	11.824
Aktiver bestemt for salg	26.909
Langfristede forpligtelser	
Udskudt skat	(41.500)
Kreditinstitutter	(492.029)
Kortfristede forpligtelser	
Bankgæld	(12.537)
Leverandørgæld	(3.545)
Anden gæld	(45.312)
Overtagne nettoaktiver	243.839
Badwill (Gevinst ved overtagelse af 66,4% af MCPF).	(11.222)
Ikke kontrollerende interesser (33,6%)	(81.930)
Samlet kontant vederlag	150.686
Overtagne likvide beholdninger, jf. ovenfor	713
Likviditetseffekt af køb af virksomhed	151.399
Samlet vederlag	150.686
Ikke kontrollerende interesser	81.930
I alt	232.616
Overtagne nettoaktiver	243.839
Badwill	11.222

30. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

Dagsværdihierarki for koncernens afledte finansielle rentesikringsinstrumenter, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i denne årsrapport til at tilhøre dagsværdihierarkiets niveau 2. Markedsværdien opgøres i dette niveau på basis af observerbare markedsdata som rentekurver, volatiliteter mv.

Dagsværdihierarki oplysninger

Nedenstående tabel viser klassifikationen af regnskabsposter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

Niveau 1: Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument.

Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata.

Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata.

Aktuelle markedsværdiopgørelsen er foretaget af Nykredit og er foretaget på baggrund af deres interne modeller og metoder. Nykredits beregninger kan afvige fra andre markedsdeltageres beregninger. Ved opgørelsen anvendes generelle id-market priser for de enkelte transaktioner og det sædvanlige spænd mellem bud og udbud er derfor ikke medregnet, herudover kan en række individuelle faktorer påvirke opgørelsen.

Prime Office A/S har mulighed for at følge udviklingen i dagsværdien af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter på daglig basis. Derudover modtages en månedlig skriftlig opgørelse af dagsværdien fra Nykredit.

FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI VIA EGENKAPITALEN

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Afledt finansielt instrument, renteswap	(22.045)	(13.122)	(7.628)	(4.627)
I alt finansielle forpligtigelser, egenkapital	(22.045)	(13.122)	(7.628)	(4.627)

FINANSIELLE AKTIVER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Likvidbeholdning	24.237	21.561	2.193	2.063
I alt udlån og tilgodehavender	24.237	21.561	2.193	2.063

Renterisiko og indgående rentesikringsaftaler

Vedrørende koncernens renterisiko på finansielle forpligtelser vil en ændring i renteniveauet påvirke forrentningen af koncernens likvide beholdninger ligesom finansieringsomkostningerne af koncernens variable forrentede gæld ændres. Herudover vil en ændring i renteniveauet påvirke dagsværdien af koncernens indgåede rentesikringsinstrumenter.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningen for yderligere redegørelse for koncernens valuta-, rente-, likviditets- og kreditrisici på side 72-81.

FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

BELØB I DKK 1.000	2018	2017	2018	2017
Kreditinstitut, gældsforpligtigelse	(1.308.892)	(1.263.739)	0	0
Bank, gældsforpligtigelse	(58.061)	(162.959)	(37.199)	(144.491)
Gæld tilknyttede virksomheder	-	-	(98.730)	(8.325)
Leverandørgæld	(5.141)	(11.358)	0	0
Anden gæld	(82.157)	(101.583)	(45.988)	(46.122)
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris	(1.454.251)	(1.539.639)	(181.917)	(198.938)

VALUTARISICI VEDRØRENDE INDREGNEDE AKTIVER OG FORPLIGTELSE*

KONCERN 2018

BELØB I DKK 1.000	Langfristede aktiver	Kortfristede aktiver	Gældsforpligtelser	Usikret nettoposition
EUR	2.513.582	28.780	1.563.919	978.201
I alt	2.513.582	28.780	1.563.919	978.201

KONCERN 2017

BELØB I DKK 1.000	Langfristede aktiver	Kortfristede aktiver	Gældsforpligtelser	Usikret nettoposition
EUR	2.430.156	54.342	1.629.817	854.681
I alt	2.430.156	54.342	1.629.817	854.681

* Koncernens valutarisiko er som følge af fastkurssamarbejdet begrænset. En svækkelse eller styrkelse af EUR/DKK på +/- 1% vil betyde en påvirkning på +/- 9,7 mio. DKK.

31. ÆNDRING I FORPLIGTELSER SOM FØLGE AF FINANSIERINGSAKTIVITET

KONCERN 2018

BELØB I DKK 1.000	1. jan. 2018	Pengestrømme		Ikke kontante ændringer	
		Optagelse	Afdrag	Valutakurs	31. dec. 2018
Gæld til kreditinstitutter	1.263.739	68.730	27.379	3.802	1.308.892
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	144.491	0	107.728	435	37.198
Anden gæld	37.225	0	0	112	37.337
I alt	1.445.455	68.730	135.107	4.349	1.383.427

KONCERN 2017

BELØB I DKK 1.000	1. jan. 2018	Pengestrømme		Ikke kontante ændringer	
		Optagelse	Afdrag	Valutakurs	31. dec. 2018
Gæld til kreditinstitutter	789.150	0	17.440	492.029	1.263.739
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	75.113	84.723	15.345	0	144.491
Anden gæld	0	37.225	0	0	37.225
I alt	864.263	121.948	32.785	492.029	1.445.455

MODERSELSKAB 2018

BELØB I DKK 1.000	1. jan. 2018	Pengestrømme		Ikke kontante ændringer	
		Optagelse	Afdrag	Valutakurs	31. dec. 2018
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	144.491	0	107.727	435	37.199
Anden gæld	37.225	0	0	112	37.337
I alt	181.716	0	107.727	547	74.536

MODERSELSKAB 2017

BELØB I DKK 1.000	1. jan. 2018	Pengestrømme		Ikke kontante ændringer	
		Optagelse	Afdrag	Valutakurs	31. dec. 2018
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	75.113	84.723	15.345	0	144.491
Anden gæld	0	37.225	0	0	37.225
I alt	75.113	121.948	15.345	0	181.716

32. NÆRTSTÅENDE PARTER

Nærtstående parter i Prime Office A/S defineres, jf. markedsmissbrugsforordningen, som værende personer i direktionen og bestyrelsen, samt personer med tilknytning hertil. Herudover selskaber, hvori denne personkreds har væsentlig indflydelse. Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Prime Office A/S.

Følgende nærtstående er i besiddelse af betydelig indflydelse på koncernens driftsmæssige og finansielle ledelse. Relationerne begrundes enten ved sammenfald i direktions- eller bestyrelsessammensætning.

- Moller & Company A/S (Moller & Company A/S ejes 100 % af Birketinget A/S, som ejes 100% af administrerende direktør Mogens Vinther Møller)
- Hegelund Invest ApS (Hegelund Invest ApS ejes 100% af familien Lindeløv)
- Torben Hjort ApS (Torben Hjort ApS ejes af bestyrelsesmedlem Torben Hjort og Thomas Hjort).

- M& M Invest Aps ejes af næstformand Knud Aage Hjorth.

Vederlag i forbindelse med køb af virksomhed har i regnskabsåret for 2017 relation til Prime Office A/S' erhvervelse af 66,4% MC Property Fund Hamburg GmbH. Mogens Møller har i perioden for transaktionen været direktør i såvel Prime Office A/S og MC Property Fund Hamburg GmbH. Sælgerne af MC Property Fund Hamburg GmbH er delvist nærtstående til Prime Office A/S og transaktionen er foretaget på markedsmæssige vilkår. På den ekstraordinære generalforsamling den 16.10.2017 godkendte over 99% af de fremmødte aktionærer købet.

Honorar til Moller + Company A/S er sket i henhold til indgået delegationsaftale med selskabet.

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
Transaktioner med Moller & Company A/S				
Delegationsaftale ¹⁾	3.328	2.300	3.328	2.241
Vederlag i forbindelse med køb af virksomheder	0	3.000	0	0
Transaktioner med direktion og bestyrelse				
Direktion ²⁾	2.092	2.526	912	1.039
Bestyrelse	1.306	881	879	481
Gæld til ledelsen				
Rente, HKL Grundstücinvest GmbH	1.865	204	0	62
Tilknyttede virksomheder				
Koncernmellemværender, renteindtægter	0	0	0	1.217
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	37.745

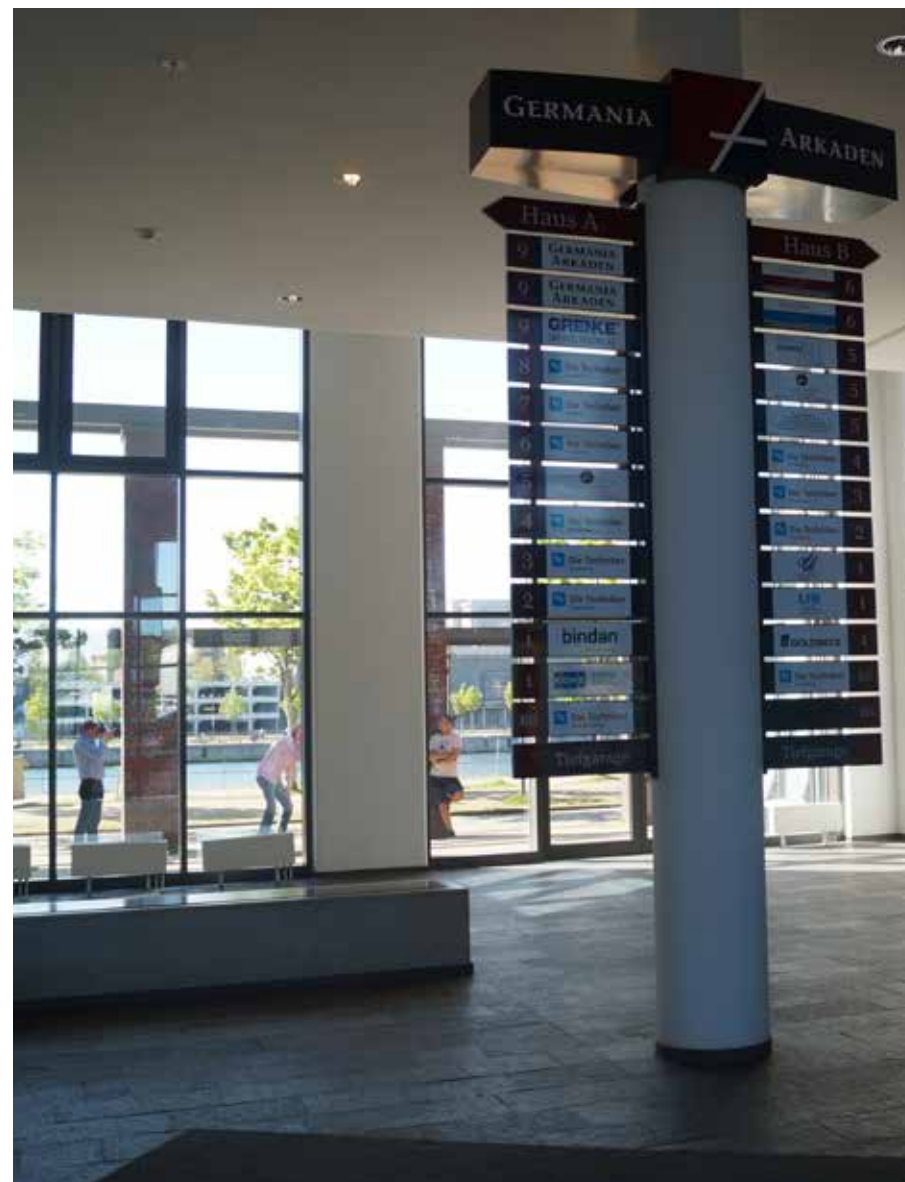
1) Administrationsbidrag følge honorarbetingelserne i administrationsaftalen og afregnes kvartårligt og udgør 0,15% p.a. (eksklusiv moms) af den samlede bogførte værdi af koncernens ejendomsportefølje.

2) Der er udbetalt fratrædelsesgodtgørelse på DKK 200.000 til Henrik Demant og der er udbetalt løn frem til 30.6.2018.

33. AKTIONÆRFORHOLD

I henhold til Markedsmisbrugsforordningens artikel 19 har Prime Office A/S meddelt, at nedenstående aktionærer er i besiddelse af mere end 5% af såvel den samlede aktiekapital som stemmerettighederne.

- Birketinget A/S, Aarhus, (Cvr. nr. 12599307) ejer 720.269 stk. aktier svarende til 20,62%.
- AHJ A/S, Korsør, (Cvr. nr. 25516281) ejer 549.066 stk. aktier svarende til 15,72%.
- Granada Management AS, Bergen, Norge, (Netfonds Bank ASA) ejer mere end 10% af den samlede aktiekapital.
- Djernes & Andreasen ApS, Korsør, (Cvr. nr. 30531027) ejer mere end 10% af den samlede aktiekapital.



34. LEDELSENS BEHOLDNING AF AKTIER MV.

	2018				
	Beholdning af aktier pr. 1. januar i stk.	Årets tilgang i stk.	Beholdning af aktier pr. 31. december i stk.	Beholdning i procent af antallet af aktie i alt	Markedsværdi af beholdning af aktier i T.DKK
Bestyrelsen					
Flemming Lindeløv	25.330	0	25.330	0,73%	3.343
Torben Hjort Friderichsen (Torben Hjort ApS)	5.000	0	5.000	0,14%	660
Knud Aage Hjorth og (M+M Invest Aps) ²⁾	21.862	0	21.862	0,63%	2.886
Direktion					
Mogens Vinther Møller (Birketinget A/S)	622.087	98.182	720.269	20,62%	95.075

	2017				
	Beholdning af aktier pr. 1. januar i stk.	Årets tilgang i stk.	Beholdning af aktier pr. 31. december i stk.	Beholdning i procent af antallet af aktie i alt	Markedsværdi af beholdning af aktier i T.DKK
Bestyrelsen					
Flemming Lindeløv	25.330	0	25.330	0,73%	3.369
Jens Erik Jepsen Christensen ¹⁾	18.000	0	18.000	0,56%	2.394
Torben Hjort Friderichsen (Torben Hjort ApS)	5.000	0	5.000	0,16%	665
Knud Aage Hjorth (M+M Invest Aps) ²⁾	20.425	1.437	21.862	0,58%	2.655
Direktion					
Mogens Vinther Møller (Birketinget A/S)	568.687	53.400	622.087	17,81%	75.635
Henrik Demant ³⁾	300	0	300	0,01%	40

Anm.: 1). Jens Erik Jepsen Christensen er udtrådt af bestyrelsen den 05.09.2017. 2) Knud Aage Hjorth er indvalgt i bestyrelsen den 16.10.2017. 3) Henrik Demant er fratrædt den 30.06.2017.

35. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på årsrapporten for 2018.

36. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 27. marts 2019 godkendt nærværende årsrapport 2018 til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Prime Office A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 25.april 2019 på Aros Kunstmuseum i Aarhus.



37. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis er, ud over det i koncernregnskabet note 1 beskrevne, som beskrevet nedenfor.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter Prime Office A/S (moderselskabet) og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af moderselskabet. Moderselskabet anses for at have kontrol, når det i) har bestemmende indflydelse over de relevante aktiviteter i den pågældende virksomhed, ii) er eksponeret overfor eller har ret til et variabelt afkast fra investeringen, og iii) kan anvende sin bestemmende indflydelse til at påvirke det variable afkast.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Prime Office A/S og dets dattervirksomheder. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug ved konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Ikke kontrollerende interesser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Den ikke kontrollerende interesses forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital indgår henholdsvis i årets resultatopgørelse for koncernen og som en særskilt post under egenkapitalen.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overtages. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede totalindkomstopgørelse frem til henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet. Afhændelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overgår til tredjemand.

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den erhvervede virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Langfristede aktiver, der overtages med salg for øje, måles dog til dagsværdi fratrukket forventede salgsomkostninger. Omstrukturingsomkostninger indregnes alene i overtagelsesbalancen, hvis de udgør en forpligtelse for den overtagne virksomhed. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag for den overtagne virksomhed. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse til dagsværdien heraf på overtagelsestidspunktet. Omkostninger, der vedrører virksomhedsovertagelsen, indregnes i resultatet ved afholdelsen.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget for den erhvervede virksomhed, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalinteresser og på den anden side dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som et aktiv i immaterielle aktiver og testes minimum én gang årligt for værdiforringelse. Hvis den regnskabsmæssige værdi af aktivet overstiger dets genindvindingsværdi, nedskrives det til den lavere genindvindingsværdi.

Ved negative forskelsbeløb (negativ goodwill) revurderes de opgjorte dagsværdier, det opgjorte købsvederlag for virksomheden, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalinteresser.

Hvis forskelsbeløbet fortsat er negativt, indregnes forskelsbeløbet som en indtægt i resultatet.

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på grundlag af foreløbigt opgjorte værdier. De foreløbigt opgjorte værdier kan reguleres, eller yderligere aktiver eller forpligtelser indregnes, indtil 12 måneder efter overtagelsen, hvis der er fremkommet ny information vedrørende forhold, der eksisterede på overtagelsestidspunktet, som ville have påvirket opgørelsen af værdierne på overtagelsestidspunktet, havde informationen været kendt.

Efterfølgende ændringer i skøn over betingede købsvederlag indregnes som hovedregel direkte i resultatet.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning på indgåelsesdagen til dagsværdi og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrument, anses for handelsbeholdninger, hvor løbende dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af observerbare markedsdata (se note 27 - dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen).

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller forpligtigelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i anden totalindkomst, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Resulterer den sikrede fremtidige transaktion i indregning af ikke finansielle aktiver eller forpligtigelser,

overføres værdien af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres værdien af sikringsinstrumentet til resultatopgørelsen.

Aktiebaserede incitamentsprogrammer

Aktiebaserede incitamentsprogrammer, hvor direktionsmedlemmer og ledende medarbejdere alene kan vælge at købe aktier i moderselskabet (egenkapitalordninger), måles til egenkapitalinstrumenternes dagsværdi på tildelingstidspunktet og indregnes i resultatet under personaleomkostninger over den periode, hvor medarbejderne opnår ret til at købe aktierne. Modposten hertil indregnes direkte på egenkapitalen.

Aktiebaserede incitamentsprogrammer, hvor direktionsmedlemmer og ledende medarbejdere kan vælge mellem at købe aktier til en aftalt kurs eller at få afregnet forskellen mellem den aftalte kurs og den faktiske aktiekurs kontant, måles på tildelingstidspunktet til dagsværdi og indregnes i resultatet under personaleomkostninger over den periode, hvor den endelige ret til henholdsvis at købe aktierne eller få kontantafregning opnås. Efterfølgende genmåles incitamentsprogrammerne på hver balancedag og ved endelig afregning, og ændringer i dagsværdien af programmerne indregnes i resultatet under personaleomkostninger i forhold til den forløbne periode, hvor medarbejderne har opnået endelig ret til henholdsvis købet af aktierne eller kontantafregning. Modposten hertil indregnes under forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i anden totalindkomst eller direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis i anden totalindkomst og direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtigelse. Udskudt skat

vedrørende investeringsejendomme opgøres med udgangspunkt i en antagelse om genindvinding ved salg.

Udskudt skat beregnes ved anvendelse af skattesatser og -regler i de enkelte lande. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat, der opstår ved første indregning af et aktivkøb som ikke udgør virksomhedssammenslutning indregnes ikke. Efterfølgende korrektioner til værdien af aktivet, der eliminerer den initialt ikke indregnede udskudte skat, medfører ikke ændring af den udskudte skat.

K/S Danske Immobilien er ikke et selvstændigt skattesubjekt, men skattemæssigt transparent. Skatten af Prime Office A/S' 59% ejerandel af K/S Danske Immobilien er derfor indregnet i regnskabet for moderselskabet og koncernen.

Ledelsen i Prime Office A/S har ikke kendskab til de øvrige kommanditisters skattemæssige forhold og der er i koncernregnskabet således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilien.

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Nettoomsætning

Koncernens omsætning repræsenterer regnskabsårets periodiserede huslejeindtægter fra investeringsejendomme eksklusiv gennemfakturering. Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Omsætningen opgøres eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Posten omkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder vedligeholdelsesomkostninger samt administration af ejendommene. Viderefakturerede omkostninger til lejere, herunder varme, el mv. indregnes netto.

Andre driftsindtægter

Under andre driftsindtægter i 2017 indtægtsføres realiseret badwill med relation til indtjeningen i MC Property Fund Hamburg GmbH fra den 20.11.2017 til ultimo regnskabsåret.

Salgs- og administrationsomkostninger

I salgs- administrationsomkostninger er indregnet omkostninger til ledelse og administration af koncernen, herunder ledelsens løn og omkostninger til revisor, advokat mv.

Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen på regnskabsposten for "*værdiregulering af koncernens investeringsejendomme*".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter omfatter renteindtægter, -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab af værdipapirer og sikringsinstrumenter, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta. Herudover medtages amortisering af finansielle gældsforpligtelser.

Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, som vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Badwill

Badwill indtægtsføres i anskaffelsesåret som forskellen mellem kostprisen for andelen af den overtagne virksomhed og dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser, jf. beskrivelsen under afsnittet om koncernregnskab.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er investeringer i tyske bolig-, kontor- og erhvervs-ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Måling ved første indregning foretages til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris, direkte relaterede erhvervsomkostninger, såsom advokat- og notaromkostninger, tinglysningsafgifter (Grunderwerbsteuer) og andre handelsomkostninger. Afholdte omkostninger, der tilføres investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår de afholdes.

Investeringsejendommene måles efterfølgende til skønnet dagsværdi via en afkastmodel.

Ændringer i investeringsejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået. Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme vil blive reguleret i forbindelse med delårs- og halvårsrapporter, og det er skrevet i afsnittet omkring vurdering af ejendomme og i note 2.

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder i moderselskab

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder værdiansættes i moderselskabets regnskab efter indre værdis metode. Kapitalinteresser optages i balancen til den forholdsmæssige andel af deres indre værdi og moderselskabets andel af resultatet medtages på tilsvarende vis i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til dagsværdi og måles efterfølgende til amortiseret kostpris fratrukket individuel og gjort tabshensættelse.

Egne aktier

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne aktier indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående på konti i pengeinstitutter.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår mens periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver er modtagne beløb der først skal indregnes i efterfølgende regnskabsår. Begge periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Kort-/langfristede gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den "effektive rentes metode", således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året. Opgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af indkøbte investeringsejendomme og ejendomsselskaber vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. Pengestrømme vedrørende købte investeringsejendomme og ejendomsselskaber indregnes fra overtagelsestidspunktet.

Driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet omfatter betalinger afledt af koncernens hovedaktiviteter og af andre aktiviteter, der ikke er henført til investerings- eller finansieringsaktiviteter.

Investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger afledt af køb af investeringsejendomme og ejendomsselskaber samt andre investeringer, der ikke indgår som likvider.

Finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter betalinger afledt af ændringer i størrelsen eller sammensætningen af koncernens egenkapital og gæld.

Segmentoplysninger

Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis og følger koncernens interne ledelsesrapportering.

I definitionen af segmentoplysninger er koncernens selskabsopbygning valg som grundlag og dækker over koncernselskaber. Boliger er primært K/S Danske Immobilien. Kontorer er koncernens kontorselskaber. Erhverv og bolig er MC Property Fund Hamburg GmbH.

Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver og -forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, og de poster, der kan fordeles på de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke fordelte poster vedrører primært aktiver og forpligtelser samt indtægter og omkostninger, der er forbundet med koncernens administrative funktioner, investeringsaktiviteter, indkomstskatter o.l.

Langfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver. Kortfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som er direkte forbundet med driften i segmentet, herunder varebeholdninger, tilgodehavender fra udlejning, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter og likvide beholdninger.

Forpligtelser tilknyttet segmenterne omfatter de forpligtelser, der er afledt af driften i segmentet, herunder gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, hensatte forpligtelser og anden gæld.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i anden valuta end den enkelte virksomheds funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagen og henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatet som finansielle poster. Ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs. Ikke-monetære poster, som omvurderes til dagsværdi, omregnes ved brug af valutakursen på omvurderingstidspunktet.

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder, der aflægger regnskab i en anden funktionel valuta end danske kroner (DKK), omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I sidstnævnte tilfælde anvendes de faktiske valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser.

Valutakursdifferencer, der opstår ved omregning af udenlandske virksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes i anden totalindkomst. Tilsvarende indregnes valutakursdifferencer, der er opstået som følge af ændringer, som er foretaget direkte i den udenlandske virksomheds egenkapital, også i anden totalindkomst.

Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunktet, bortset fra poster afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser, der omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære aktiver og forpligtelser.

DEFINITION AF NØGLETAL FOR KONCERNEN

Forrentning af egenkapitalen før skat:	Resultat før skat (DKK)	x 100
	Gennemsnitlig egenkapital (DKK)	
Forrentning af egenkapitalen efter skat:	Årets resultat (DKK)	x 100
	Gennemsnitlig egenkapital (DKK)	
Soliditetsgrad (pct.):	Egenkapital ultimo (DKK)	x 100
	Samlede aktiver (DKK)	
Return on invested capital (ROIC):	Resultat før kurs- og værdireguleringer	
	Dagsværdi investeringsejendomme	
Loan to value (LTV):	Gæld til kreditinstitutter	
	Dagsværdi investeringsejendomme	
Interest coverage (ICR):	Resultat af primær drift	
	Finansielle omkostninger	
Resultat pr. aktie (EPS):	Årets resultat (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer	
	Gns. antal aktie (stk)	
Pengestrømme fra driftsaktiviteter pr. aktie, DKK:	Pengestrømmen vedrørende primær drift	
Markedsværdi (T.DKK):	Antal aktier ultimo periode, stk	
	Antal aktier i alt (stk.) x Børskurs (DKK)	
Indre værdi pr. aktie (DKK):	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer (DKK)	
	Antal aktie (stk)	
Price Earnings (PE):	Markedsværdi pr. aktie (DKK)	
	Resultat pr. aktie EPS (DKK)	
Kurs/indre værdi (DKK):	(Antal aktier - antal egne aktier) x Børskurs (DKK)	
	Egenkapital (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer	
EBIT pr. aktie (DKK):	EBIT (DKK) (resultat af primær drift)	
	Antal aktie (stk)	
Udbytte pr. aktie (DPS):	Udbytte (DKK)	
	Antal aktie (stk)	
Udlejningsgrad (pct.):	Antal udlejede m ²	
	Antal m ²	

Hoved- og nøgletal (bortset fra PRIMRAC) er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger og nøgletal".

PRIMRAC er koncernens soliditetsnøgletal, hvor der tages udgangspunkt i egenkapital + ansvarlig kapital, udskudt skat og finansielle instrumenter. Tallet sættes i forhold til de samlede aktiver, og giver dermed udtryk for et soliditetsnøgletal. PRIMRAC bruger i forbindelse med stresstest ved fald i ejendomspriser og stigning i renten.



PRIME OFFICE

Prime Office A/S
Sønder Allé 6, 2. Sal
DK-8000 Aarhus C

CVR. nr. 3055 8642
Telefon (+45) 8733 8989

Kontaktperson

Mogens Vinther Møller
Adm. direktør
Telefon (+45) 8733 8989
Mobil (+45) 4074 2429

www.primeoffice.dk
info@primeoffice.dk