

# PRIME OFFICE



PRIME OFFICE A/S **ÅRSRAPPORT 2022** CVR-NR. 30558642



SØNDER ALLÉ 6, 2. SAL, 8000 AARHUS C

## Forventninger og væsentlige nøgletal

Tal i mio. DKK	Forventninger 2022	Resultat 2022	Forventninger 2023
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>			
Omsætning	178-185	188,6	185-195
EBIT	120-130	114,0	105-125
Overskud før skat og værdireguleringer	90-110	86,0	80-100
Værdireguleringer		80,2	
Overskud før skat		166,2	
<b>BALANCE</b>			
Investeringsjendomme		3.411,8	
Egenkapital		1.959,3	
<b>FINANSIELLE NØGLETAL I PROCENT</b>			
Soliditet >30%		51,63%	
LTV <70%		42,50%	
Overskudsgrad af primær drift - EBIT-margin		60,42%	
<b>ØVRIGE NØGLETAL</b>			
Samlede antal m <sup>2</sup>		280.567	
Antal lejligheder i stk.		3.584	
Dagsværdi pr. m <sup>2</sup> for alle ejendomme i DKK		12.062	

# INDHOLD

<b>1 KONCERNOVERSIGT</b>	9
<b>2 HOVED-OG NØGLETAL</b>	10
<b>3 LEDELSESBERETNING</b>	12
3.1 Selskabets ledelse informerer	12
3.2 Regnskabsberetning	14
3.3 Forventninger	18
3.4 Bestyrelse og direktion	18
3.5 Samfundsansvar og corporate governance	22
3.5.1 Organisation og ansvarsfordeling	23
3.5.2 Vederlagsrapport	23
3.5.3 Finanspolitik	23
3.6 Aktionærinformation	24
<b>4 RISIKOSTYRING</b>	26
<b>5 SELSKABETS KAPITALSTRUKTUR OG FINANSIERING</b>	30
<b>6 PÅTEGNINGER</b>	32
6.1 Ledelsespåtegning	32
6.2 Den uafhængige revisors påtegning	33
<b>7 KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB</b>	38
7.1 Resultatopgørelse	38
7.2 Balance	40
7.3 Egenkapitalopgørelse	42
7.4 Pengestrømsopgørelse	46
7.5 Noter til årsrapporter	48

**PRIME OFFICE A/S** er et børsnoteret selskab, der giver investor mulighed for at investere i tyske investeringsejendomme. Prime Office A/S har sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive og velbeliggende investerings-ejendomme i Tyskland. Ejendommene består primært af boligejendomme svarende til 75,2% af den samlede portefølje.

#### **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](http://www.primeoffice.dk)  
[info@primeoffice.dk](mailto:info@primeoffice.dk)

#### **Bestyrelse**

Flemming Bent Lindeløv,  
bestyrelsesformand

Knud Aage Hjorth,  
næstformand

Torben Hjort Friederichsen,  
bestyrelsesmedlem

Marie Vinther Møller,  
bestyrelsesmedlem

#### **Direktion**

Mogens Vinther Møller,  
adm. direktør

#### **Revisor**

EY Godkendt  
Revisionspartnerselskab  
Værkmestergade 25,  
8000 Aarhus C

#### **Generalforsamling**

Den ordinære generalforsamling afholdes  
onsdag den 12. april 2023 kl. 14.00 på ARoS  
Aarhus Kunstmuseum.

# OVERBLIK

## Hvem er vi?

### SELSKABETS INVESTERINGSEJENDOMME

---

Prime Office A/S er et ejendomsselskab som ejer boliger, kontorer og erhvervsejendomme. Selskabet investerer i Hamburg, Lübeck, Kiel, Heide, Slesvig og i en række andre byer i Nordtyskland.

Selskabets forretningsmodel er at foretage erhvervsmæssig udlejning af investeringsejendomme.

Der er fokus på likviditet, finansiel optimering og drift og en stærk balance. Med en høj udlejning genererer selskabet løbende en solid driftsindtjening og likviditet.

Der investeres langsigtet, og selskabets lejere betragter vi som selskabets kunder. Selskabet vokser i takt med opkøb, indtjening og konsolidering.

### NORDTYSKLAND SOM INVESTERINGSOMRÅDE

---

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

#### Primære investeringsbyer

Hamburg 1,85 mio. indbyggere, Kiel 246.000 indbyggere, Flensburg 91.000 indbyggere, Lübeck 216.000 indbyggere og Slesvig 25.500 indbyggere.

Selskabets investeringsejendomme består af tre segmenter. Boliger i K/S Danske Immobilien. Erhverv og bolig i MC Property Fund Hamburg GmbH. Kontorer i en række tyske ejendomsselskaber. Kontorer består af PO Kohlmarkt GmbH, PO Walkerdamm GmbH, PO Hamburger Chaussee GmbH, Office-Kamp GmbH, Sell Speicher II GmbH og Germania Arkaden GmbH.

### DANMARK OG AARHUS SOM NYT INVESTERINGSOMRÅDE

---

Selskabet har i 2021 betinget købt to byggegrunde af Aarhus Kommune, hvor der kan opføres 29.000 m<sup>2</sup> boliger. Lokalplan er i offentlig høring og forventes endelig godkendt i 1. halvår 2023.

## BOLIGER I M<sup>2</sup>

# 75,2%

af selskabets  
ejendomme er  
boligejendomme

- med en høj  
udlejning -  
som skaber  
huslejeindtægter  
med et solidt  
cashflow.

## KONTORER OG ERHVERV I M<sup>2</sup>

# 12,1%

af selskabets  
ejendomme er  
kontor og

# 12,7%

er erhverv  
I Hamburg, Kiel,  
Lübeck og en række  
andre nordtyske byer.

## SAMLET AREAL

# 280.567 m<sup>2</sup>

til en værdi pr. m<sup>2</sup> på 12.062 DKK

## ANTAL LEJLIGHEDER

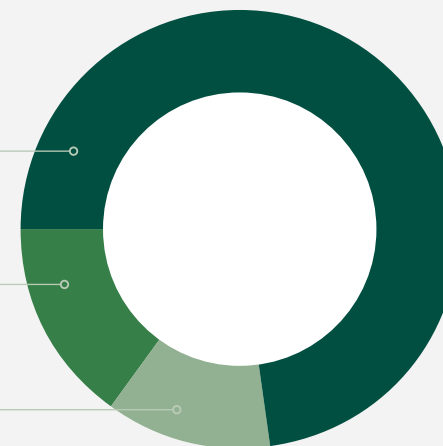
# 3.584

lejligheder i  
Nordtyskland

**Boliger** 75,2%

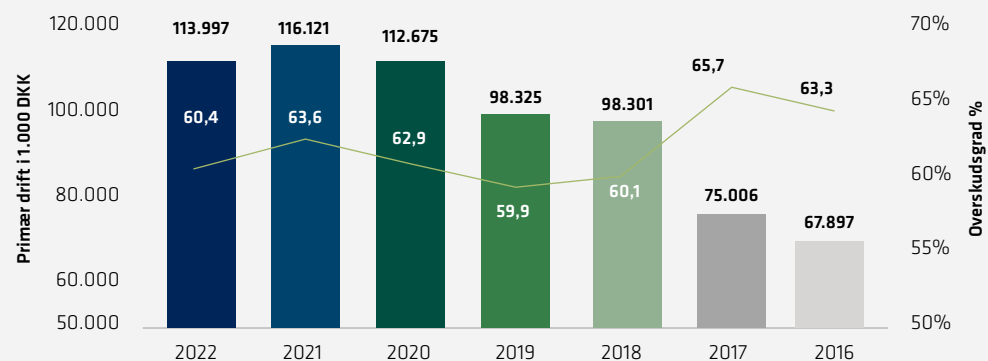
**Erhverv** 12,7%

**Kontor** 12,1%



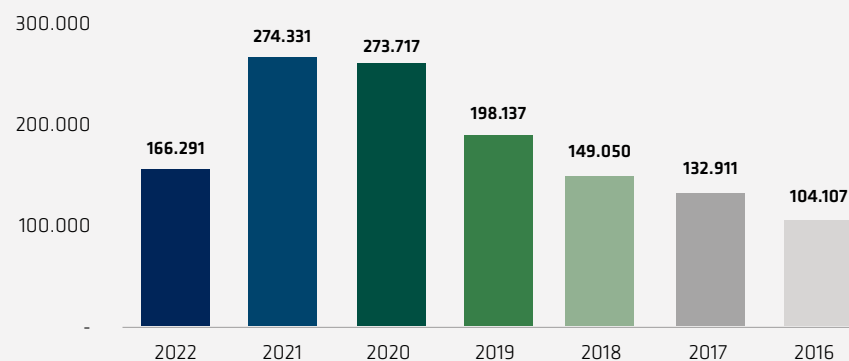
## Resultatudvikling

### Resultat af primær drift - EBIT



Selskabets primær drift for 2022 udgør 114 mio. DKK mod 116 mio. DKK året før. Et beskedent fald, der skyldes øgede vedligeholdelsesomkostninger, der sikrer stigende huslejer og lav tomgang.

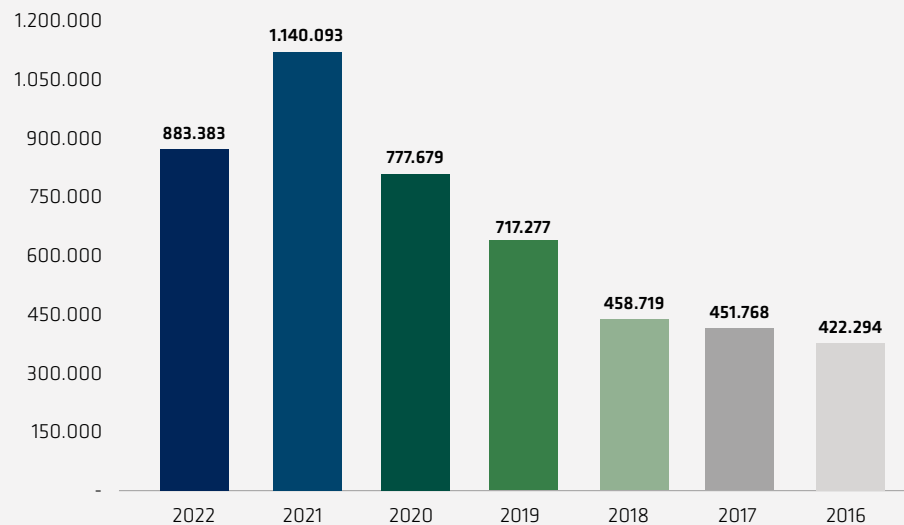
### Overskud før skat



Selskabets overskud før skat for 2022 er på 166,2 mio. DKK mod 274,3 mio. DKK i 2021.

Koncernens værdireguleringer i 2022 bidrager med 80,2 mio. DKK mod 186,9 mio. DKK året før. I 2022 er afkastprocenten for boliger hævet med 0,15% til 4,80%. Huslejerne for boliger er steget med 4,66% og kontorejendomme med 5,1%.

## Værdiskabelse – Markedsværdi til børskurs

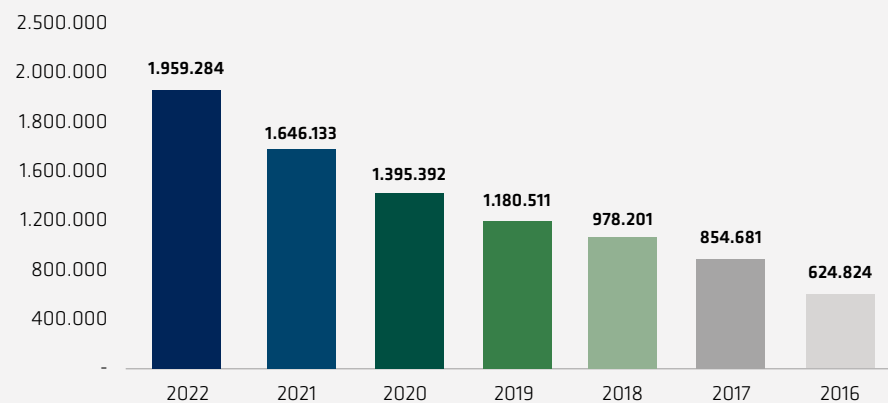


Prime Office blev børsnoteret i 2008 med en kapital på 103 mio. DKK.

Markedsværdien af selskabets aktier var i 2022 på 883,3 mio. DKK efter et fald i børskursen i 2022 på ca. 22%.

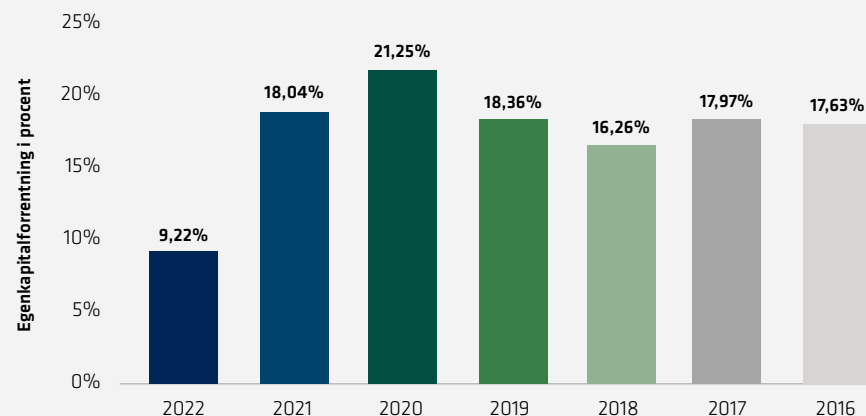
Alle tal i 1.000 DKK

## Koncernegenkapital



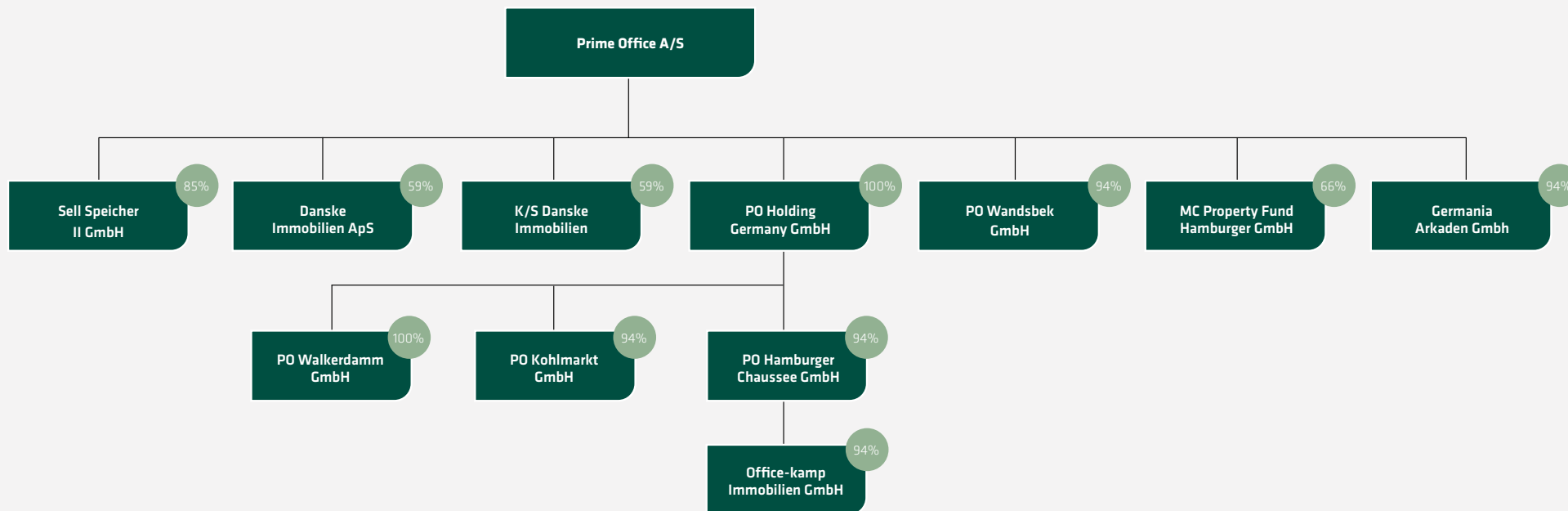
Koncernegenkapital udgør for 2022 1.959,3 mio. DKK, heraf udgør minoritetsaktionærer 743,4 mio. DKK.

## Egenkapitalforrentning før skat %





# 1 KONCERNOVERSICHT



## 2 HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2022	2021	2020	2019	2018
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
Nettoomsætning	188.673	182.655	179.232	164.158	163.566
Bruttoresultat	130.947	133.070	131.101	114.722	113.192
Resultat af primær drift	113.997	116.121	112.675	98.325	98.329
Resultat af finansielle poster	(27.959)	(28.708)	(29.477)	(28.636)	(32.762)
Resultat før kurs- og værdiregulering	86.038	87.413	83.198	69.689	65.567
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	80.253	186.918	190.519	128.448	83.483
Resultat før skat	166.291	274.331	273.717	198.137	149.050
<b>Årets resultat</b>	<b>155.684</b>	<b>251.678</b>	<b>235.945</b>	<b>164.012</b>	<b>128.921</b>
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>					
Årets totalindkomst	322.708	276.927	220.981	147.739	123.520
<b>DAGSVÆRDIREGULERINGER</b>					
Årets dagsværdireguleringer for ejendomme og sikringsinstrumenter	277.800	216.545	179.321	108.456	83.483
<b>BALANCE</b>					
<b>Aktiver</b>					
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	42.104	(2.519)	(13.963)	413.984	(30.706)
Langfristede aktiver	3.595.082	3.328.316	3.143.277	2.979.297	2.513.582
Kortfristede aktiver	199.692	140.659	99.618	38.291	28.538
Aktiver i alt	3.794.774	3.468.975	3.242.895	3.017.588	2.542.120
<b>Passiver</b>					
Egenkapital i alt	1.959.284	1.646.133	1.395.392	1.180.511	978.201
Langfristede gældsforpligtelser	1.760.615	1.727.288	1.712.047	1.704.280	1.470.053
Kortfristede gældsforpligtelser	74.875	95.554	135.456	132.797	93.866
Passiver i alt	3.794.774	3.468.975	3.242.895	3.017.588	2.542.120
<b>PENGESTRØMME</b>					
Resultat af primær drift	113.997	116.121	112.675	98.325	98.329
Pengestrømme vedrørende primær drift	107.930	109.226	100.750	189.752	68.706
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	79.971	82.565	71.273	161.116	35.944
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(42.104)	2.519	13.963	(114.757)	30.706
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(13.135)	(50.227)	(22.713)	(37.294)	(66.377)
Årtes pengestrømme i alt	24.732	34.857	62.523	9.065	273
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	110.821	75.992	13.524	3.375	3.093
Likvid beholdning ved årets slutning	150.924	110.821	75.992	13.524	3.375

Beløb i DKK 1.000	2022	2021	2020	2019	2018
<b>NØGLETAL</b>					
<b>Ejendomme</b>					
Antal m <sup>2</sup> , K/S Danske Immobilien	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028
Antal m <sup>2</sup> , PO Kontorselskaber	35.197	35.197	35.240	20.981	20.670
Antal m <sup>2</sup> , MC Property Fund Hamburg	52.339	53.266	58.635	62.235	73.882
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , bolig (DKK)	8.959	8.539	7.824	7.217	6.819
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , kontor (DKK)	24.831	23.218	23.189	19.400	17.625
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , erhverv (DKK)	14.885	15.262	13.455	12.142	11.269
Udlejningsgrad, bolig	98,8%	98,8%	98,5%	97,8%	98,6%
Udlejningsgrad, kontor	100%	99,0%	99,0%	99,2%	98,7%
Udlejningsgrad, erhverv	97,1%	96,0%	96,2%	94,5%	94,6%
Gnst. boligleje pr. m <sup>2</sup> (DKK)	544	520	486	475	462
Gnst. kontorleje pr. m <sup>2</sup> (DKK)	1.271	1.202	1.185	1.079	1.069
Gnst. erhvervsleje pr. m <sup>2</sup> (DKK)	787	792	743	700	692
<b>Finansielle</b>					
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	60,42%	63,57%	62,87%	59,90%	60,12%
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) <sup>1</sup>	9,22%	18,04%	21,25%	18,36%	16,26%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) <sup>1</sup>	8,64%	16,55%	18,32%	15,20%	14,07%
Soliditetsgrad (pct.)	51,63%	47,45%	43,03%	39,12%	38,48%
Return on invested capital (ROIC) p.a. <sup>2</sup>	2,52%	2,63%	2,65%	2,36%	2,61%
Loan to value (LTV) <sup>3</sup>	42,5%	43,9%	46,4%	49,8%	52,1%
Interest coverage (ICR)	4,06	4,04	3,74	3,43	3,00
<b>Aktiemarked</b>					
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	28,88	40,62	38,73	30,42	22,43
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie, DKK	21,18	21,87	18,88	42,68	10,34
Markedsværdi (T.DKK)	883.383	1.140.093	777.679	717.277	458.719
Aktiekurs ultimo periode, DKK	234,00	302,00	206,00	190,00	132,00
Indre værdi (DKK)	322,06	260,82	220,70	184,52	160,70
Price Earnings p.a. (PE)	8,10	7,43	5,32	6,25	5,88
Kurs / indre værdi (DKK)	0,73	1,16	0,93	1,03	0,82
EBIT pr. aktie (DKK)	30,20	30,76	29,85	26,05	28,29
Antal aktier ultimo periode, stk	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.493.314
Antal egne aktier ultimo periode, stk	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173

Anm.: Nøgletallene er omregnet til helårsnøgletal.

<sup>1</sup>Forrentning af egenkapital for den samlede koncern

<sup>2</sup>ROIC beregnes for samlet koncern

<sup>3</sup>Kreditinstitutbelåning i forhold til dagsværdi af investerings-ejendomme

## 3 LEDELSESBERETNING

### 3.1 SELSKABETS LEDELSE INFORMERER

Brev til Prime Office's mange aktionærer og samarbejdspartnere fra bestyrelsesformanden og den administrerende direktør.

#### **God selskabsledelse træder i karakter når Verden er usikker.**

Vi har i de forløbne 2 – 3 år været vidne til en foranderlig verden – hvor vi virkelig mener FORANDERLIG! Vi har alle været vidne til en CORONA-PANDEMI - en ganske ny udfordring for erhvervslivet, en rædsom krig i Ukraine, voldsomme udsving i energipriserne, høj inflation, rentestigninger m.m. Det er i den slags erhvervs-klima at virksomhedsledelse og risikostyring kommer ind i billedet på "øverste hylde".

Prime Offices primære forretningsmodel i de forløbne ca. 15 år er udlejning af boliger og kontor i Nordtyskland, der dokumenteret sikrer stabile pengestrømme. Langsigtede investeringer og et konstant fokus på vedligeholdelse sikrer høje udlejningsprocenter, der kan karakteriseres som fuld udlejning af vores ejendomme.

De seneste års usikkerhed har ikke nævneværdigt påvirket Prime Office' forretningsmodel. De stigende energipriser blev låst af den tyske regering, så el og varmepriser ikke løb løbsk.

Usikkerheden ser vi inden for køb og salg af fast ejendom, hvor de stigende renter har betydet stor usikkerhed grænsende til dødt løb mellem købere og sælgere. Ejendomshandler ultimo 2022 er begrænsede, idet næsten ingen købere og sælgere forefindes.

Fast ejendom specielt i Tyskland er et yndet skatteobjekt, hvor det der svarer til den danske tinglysningsafgift er helt op til 7,5% i visse delstater. Herudover er der en beskatning af ejendomsavancer, hvis man sælger inden for 10 års ejerskab.

I 2022 har vi solgt to mindre boligejendomme i Hamborg – der ikke passede ind i vor langsigtede strategi - til priser, der ligger markant over selskabets vurderinger. Til trods for huslejestigninger på 4,66% for boliger og 5,1% for kontorejendomme er selskabets ejendomme nedskrevet med 87 mio. DKK i 4. kvartal 2022. Det sker teknisk ved, at afkastprocenten hæves til 4,80% for selskabets boligejendomme.

Vi indførte i 2019, efter forbillede fra bankerne en såkaldt cyklisk kapitalbuffer, hvor selskabet i krisetider

kan øge likviditetsberedskabet. I Prime Office er de kontante bankindeståender på over 150 mio. DKK.

Selskabets lån udgøres for 97% af realkreditlån med forfald i 2031.

Som følge af, at Prime Office's ejendomme ligger i Tyskland sker vores finansiering i euro og det danske realkreditsystem giver mulighed for at finansiere ejendomme med danske realkreditobligationer udstedt i euro, og som har samme særkende, som de danske realkreditobligationer i kroner. De har en rating på AAA, der er den højeste kreditværdighed man kan opnå.

Risikostyringen af selskabets gæld sker via rentesikringer (renteswaps), hvor Prime Office betaler en fast rente og modtager en variable rente.

Da renterne var meget lave blev ca. 70% af selskabets gæld fastlagt frem til 2025 til 2031 til en gennemsnitlig rentesats på 0,47% ex. bidrag. Prime Office's rentesikring pr. 31.12.2022 er positiv med 169,5 mio. DKK.

Prime Office har hermed dokumenteret at optimal risikostyring går hånd i hånd med god virksomhedsledelse.

Prime Office har fra etableringen for 15 år siden været en langsigtet investor – og det er vi fortsat. Så trods usikre tider, fortsætter vi vores bestræbelser på at investere optimalt. Da vi fik chancen for at investere i 300 lejligheder på Aarhus Havn slog vi til. Dette projekt skal gennemføres inden for de næste ca. 3 år. Vi glæder os til at tage imod de første lejere i en ejendom ejet af Prime Office i Danmark.

Bestyrelsen vil sammen med den daglige ledelse fortsætte udviklingen af det helt specielle Prime Office – koncept: Så få faste omkostninger (på hovedkontoret) som muligt og så ”intelligente” variable outsourcete omkostninger som muligt.

Som det fremgår af selskabets ESG-rapport arbejder vi videre med grøn omstilling og nedsættelse af CO<sub>2</sub>, og vores fremtidige investeringer bliver besluttet efter præmissen om største mulige grønne profil.

Tak til vores samarbejdspartnere og aktionærer for et godt samarbejde i et vanskeligt år.



**Flemming Bent Lindeløv**  
Bestyrelsesformand



**Mogens Vinther Møller**  
Administrerende direktør

## 3.2 REGNSKABSBERETNING

### Koncernens nettoomsætning

Koncernens nettoomsætning udgør i 2022 188,7 mio. DKK mod 182,7 mio. DKK i 2021. Nettoomsætningen ligger over det forventede niveau, og er steget som følge af stigende lejeindtægter fra boliger og stigende lejeindtægter fra kontorejendomme.

### Koncernens primær drift

Resultatet af koncernens primær drift udgør i 2022 114,0 mio. DKK mod 116,1 mio. DKK i 2021.

Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør 86,0 mio. DKK og ligger dermed under det interval på 90-110 mio. DKK, der er meddelt fra selskabet. I 2021 var resultatet før skat og værdireguleringer på 87,4 mio. DKK. Udviklingen skyldes hovedsageligt et højt vedligeholdsniveau for selskabets ejendomme. Dette er med til at sikre en høj kvalitet i selskabets ejendomme og har også medvirket til en meget høj udlejningsprocent.

Nettoværdireguleringerne udgør 80,3 mio. DKK og der er i 4. kvartal 2022 foretaget en nedskrivning af investeringsejendomme på 87 mio. DKK i forhold til 3. kvartal 2022, hvor der var foretaget en værdiopskrivning på 167 mio. DKK.

Årets resultat før skat udgør 166,3 mio. DKK mod 274,3 mio. DKK i 2021.

Årets resultat efter skat er på 155,7 mio. DKK mod 251,7 mio. DKK i 2021.

Koncernens totalindkomst for 2022 er påvirket af positive dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter på 197,6 mio. DKK, der skyldes den kraftige rentestigning i årets løb.

Årets samlede totalindkomst er på 322,7 mio. DKK mod 276,9 mio. DKK i 2021.

### 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 i 2022 102,6 mio. DKK og er steget fra 98,0 mio. DKK i 2021.

Udlejning af selskabets 3.232 lejligheder er forløbet yderst tilfredsstillende. Selskabets udlejningsprocent er på 98,9%. Huslejeindtægterne er steget med 4,66%.

Resultat af primær drift udgør i 2022 58,4 mio. DKK mod 61,5 mio. DKK i 2021. Udviklingen skyldes også her hovedsageligt et højt vedligeholdsniveau for segmentets ejendomme.

Resultat før værdireguleringer og skat udgør 49,7 mio. DKK. Værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 63,7 mio. DKK.

Årets resultat før skat udgør i 2022 113,4 mio. DKK mod 181,3 mio. DKK i 2021.

#### Kontor

Nettoomsætningen i Prime Office A/S' kontorejendomme udgør 45,1 mio. DKK mod 42,9 mio. DKK i 2021, hvilket er en stigning på 5,1%.

Koncernens kontorejendomme er fuldt udlejede.

Resultat af primær drift udgør 35,4 mio. DKK i 2022 mod 34,2 mio. DKK i 2021.

Resultat før værdireguleringer og skat udgør 27,0 mio. DKK. Værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 46,6 mio. DKK.

Årets resultat før skat udgør 73,6 mio. DKK mod 36,7 mio. DKK i 2021, hvor værdireguleringer udgjorde 10,1 mio. DKK.

### **Bolig og erhverv**

Nettoomsætningen i MC Property Fund Hamburg GmbH (MCPF) udgør i 2022 41,0 mio. DKK mod 41,7 i 2021.

MC Property Fund Hamburg GmbH omfatter bolig og erhverv. I 2022 er udlejningen på 97,1%, hvilket er en stigning på 1% i forhold til året før.

Resultat af primær drift udgør i 2022 22,7 mio. DKK mod 22,7 mio. DKK i 2021.

Resultat før værdireguleringer og skat udgør 15,4 mio. DKK. Værdireguleringer af investeringsejendomme er negative med 30,0 mio DKK mod positiv med 46,2 mio. i 2021.

Årets resultat før skat udgør i 2022 -14,6 mio. DKK mod 62,8 mio. DKK i 2021.

De samlede investeringsejendomme andrager 779,0 mio. DKK. Der er i 2022 solgt fire mindre ejendomme, hvor to forventes endelig afsluttet i 2023.

### **Aktiver**

De samlede aktiver andrager 3.794,8 mio. DKK. Heraf udgør investeringsejendomme 3.411,8 mio. DKK. Bygninger på lejet grund udgør 27,6 mio. DKK. Stigningen kan henhøres til aktivering af investeringer, valutakursreguleringer, samt nettoopskrivninger af ejendommenes værdi. Selskabets indgåede renteswaps er i året værdireguleret positivt, og er pr. 31. december 2022 indregnet under aktiver med i alt 169,9 mio. kr. fordelt på langfristede aktiver med 144,5 mio. DKK og kortfristede aktiver med 25,4 mio. DKK.

### **Egenkapital**

Koncernens egenkapital udgør i 2022 1.959,3 mio. DKK mod 1.646,1 mio. DKK ultimo 2021. Ændringen kan primært henføres til årets resultat på 155,7 mio. DKK og dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

### **Forpligtelser**

De langfristede forpligtelser udgør 1.760,6 mio. DKK mod 1.727,3 mio. DKK i 2021. Bankgælden udgør 63,8 mio. DKK, mod 62,7 mio. DKK i 2021.

Den udskudte skat er steget til 251,4 mio. DKK mod 215,2 mio. DKK sidste år. Den udskudte skat kan primært henføres til værdireguleringer af ejendomme og skat af dagsværdireguleringer.

### **Koncernens finansieringsforhold og rentesikringer**

En af koncernens strategiske søjler er finansiering og balancestyling. Koncernens soliditet er i 2022 på 51,6% mod 47,4% sidste år. Koncernen har en LTV på 42,5% mod 43,9% sidste år.

I K/S Danske Immobilien udgør nettorealkreditgæld 487,4 mio. DKK. Dagsværdien af boligejendommene udgør 1.731,1 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 28,1%.

I kontorsegmentet er de tilsvarende tal en nettorealkreditgæld på 437,9 mio. DKK. Dagsværdien af kontorejendommene udgør 874 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 50,1%.

I MC Property Fund Hamburg GmbH udgør nettorealkreditgæld 377,5 mio. DKK. Dagsværdien af erhvervsejendommene andrager 779,0 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 48,4% mod 48,7% sidste år.

## Pengestrømme

Resultat af den primære drift udgør 114,0 mio. DKK mod 116,1 mio. DKK året før. Efter ændringer i driftsaktiviteter udgjorde pengestrømmene fra driftsaktiviteter 80,0 mio. DKK mod 82,6 mio. DKK året før. Væsentlige poster er betalt selskabsskat på 7,4 mio. DKK og finansielle omkostninger på 28,0 mio. DKK.

Likviditetspåvirkningen fra investeringsaktiviteterne udgør -42,1 mio. DKK, hvor salg af ejendomme udgør 11,7 mio. DKK og tilgang af investeringsejendomme udgør -25,2 mio. DKK (investeringer) og afholdte investeringer vedrørende Aarhus Ø udgør 38,7 mio. DKK.

Pengestrømmene fra finansieringsaktivitet er positive med 2,3 mio. DKK. Der er sket udlodning til minoritetsaktionærer i K/S Danske Immobilien på 9,6 mio. DKK og der er samlet tilbagebetalt lån på 3,6 mio. DKK. Driftskredit ved årets indgang vurderes som finansieringsaktivitet og er positiv med 15,4 mio. DKK.

De samlede pengestrømme udgør 40,1 mio. DKK, og den likvide beholdning ultimo året udgør 150,9 mio. DKK mod 110,8 mio. DKK i 2021.

## Vurdering af koncernens investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi og den samlede værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.384,1 mio. DKK mod 3.289,9 mio. DKK pr. 31.12.2021. Den kapitaliserede værdi af bygninger på lejet grund udgør 27,7 mio. DKK.

I note 2 er koncernens principper for vurdering af investeringsejendomme detaljeret beskrevet. I noten er vist afkastprocenter for de væsentlige byer, nøgletal for alle ejendomsselskaber, samt følsomhedsvurderinger ved ændringer i afkastprocenter og ændringer i lejeindtægter.

Huslejerne for koncernens boligejendomme er i 2022 steget med 4,66% og huslejerne for kontorejendommene er steget med 5,1%.

Som følge af den betydelige usikkerhed på markedet er afkastprocenten for boligejendomme hævet med 0,15%, så den for koncernens boligejendomme udgør 4,80%, mens afkastprocenten for kontorejendomme er uforandret på 4,50%.

Værdiregulering pr. 30.9.2022 udgjorde 167 mio. DKK og som følge af de højere afkastprocenter er værdien af koncernens ejendomme i 4. kvartal 2022 nedskrevet med 87 mio. DKK således årets dagsværdiregulering udgør 80,3 mio. DKK.

Prime Office anvender data fra Bundesbank og Bulwiengesa, der viser en svag stigning i afkastprocenterne for det tyske ejendomsmarked. Samme data viser kun fald i ejendomspriserne for retailsjeendomme, mens priserne for bolig- og kontorejendomme fortsat er stigende.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med en ændring i afkastkrav, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 417 mio. DKK, og et fald i afkastkravet på -0,5% vil øge dagsværdien med 338 mio. DKK.

En ændring i lejeindtægterne med +5% vil øge dagsværdien med 206 mio. DKK, og dagsværdien vil falde med 206 mio. DKK ved et fald i lejeindtægterne på -5%. Investeringsejendommene klassificeres efter IFRS 13's dagsværdihierarki i niveau 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 en tysk valuar for alle ejendomme for at kvalitetssikre og sikre en uvildig vurdering. Vurderingerne gennemføres efter internationale standarder for valuarer.

På selskabets hjemmeside er valuarernes vurderingsrapporter gjort tilgængelige.

Det er bestyrelsen som tager den endelige beslutning vedrørende værdireguleringer.

## Udbytte

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



### Moderselskabet

Moderselskabets resultat for året udgør 109,0 mio. DKK mod 153,3 mio. DKK i 2021. Det lavere resultat kan henføres til resultater af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Moderselskabets totalindkomst for året udgør 231,2 mio. DKK mod 170,3 mio. DKK i 2021. Den højere totalindkomst skyldes større positive dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter.

Moderselskabets samlede aktiver udgør 1.664,1 mio. DKK mod 1.436,0 mio. DKK i 2021. Udviklingen skyldes investeringer i investeringsejendomme under opførelse,

regulering af indre værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt positive dagsværdireguleringer af moderselskabets sikringsinstrumenter.

Moderselskabets egenkapital udgør 1.215,8 mio. DKK i 2022 mod 984,6 mio. DKK ultimo 2021. Ændringen kan primært henføres til årets resultat på 109,0 mio. DKK og dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

### Udbytte

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

## VURDERING AF KONCERNSELSKABERNES EJENDOMME

ALLE TAL I DKK 1.000	Vurdering 31-12-2022	Vurdering 31-12-2021	Valuar 31-12-2022	Valuar 31-12-2021	Valuar 2022 OmK + 10%*
K/S Danske Immobilien	1.731.154	1.650.000	1.605.540	1.650.903	1.766.094
PO Wandsbek GmbH	38.670	35.000	37.926	39.413	41.719
PO Kohlmarkt GmbH	226.568	225.000	216.402	211.940	238.042
PO Hamburger Chaussee GmbH	66.185	55.000	62.467	50.568	68.713
Office-Kamp GmbH	35.814	36.000	35.695	36.439	39.265
PO Walkerdamm GmbH	82.843	76.000	83.289	72.878	91.618
MC Property Fund Hamburg GmbH	779.048	812.943	802.323	862.634	882.555
Sell Speicher GmbH	215.597	210.000	214.915	218.633	236.406
Germania Arkaden GmbH	208.222	190.000	208.966	185.913	229.862
<b>I alt</b>	<b>3.384.100</b>	<b>3.289.943</b>	<b>3.267.522</b>	<b>3.329.321</b>	<b>3.594.275</b>

\* Valuarerne anvender RICS-standard "Red Book", hvor der beregnes de omkostninger som en køber må forvente. Det er tysk skat på 6,5%- 7,5% afhængig af delstat, og det er omkostninger til mægler og notar. IAS 40 foreskriver at der skal foretages en værdiansættelse uden hensyntagen til købers omkostninger, det vil sige til den laveste værdi af valuarens beregninger. Oplysningen om valuarens vurdering inklusiv 10% købsomkostninger er således medtaget for at sikre at regnskabslæsere har den fulde forståelse af valuarens beregninger efter tyske standarder.

### 3.3 FORVENTNINGER TIL 2023.

Koncernen forventer en omsætning i 2023 på 185-195 mio. DKK. Et resultat af primær drift på 105-125 mio. DKK og et resultat før værdireguleringer og skat på 80-100 mio. DKK.

### 3.4 BESTYRELSE OG DIREKTION

Koncernen ledes af en på generalforsamlingen valgt bestyrelse på 4 medlemmer. Bestyrelsen træffer sine afgørelser ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er bestyrelsesformandens stemme udslagsgivende, og i tilfælde af dennes forfald er det næstformandens stemme der er udslagsgivende.

Bestyrelsen ansætter en direktion og definerer dennes ansvarsområder og beføjelser. Bestyrelsen skal godkende alle større investeringer - herunder køb og salg af ejendomme og/ eller ejendomsselskaber, låneoptagelse og indgåelse af finansielle kontrakter.

Bestyrelsen består af Flemming Bent Lindeløv, Knud Aage Hjorth, Torben Hjort Friederichsen og Marie Vinther Møller.

Der har i årets løb været afholdt 7 bestyrelsesmøder. På et bestyrelsesmøde var et medlem fraværende.

Alle medlemmer er på valg hvert år og de blev alle genvalgt på selskabets seneste ordinære generalforsamling den 20.04.2022, og alle er - som nævnt - på valg på generalforsamlingen i 2023.

I selskabets vederlagsrapport for 2022 fremgår nærmere oplysninger om de enkelte bestyrelsesmedlemmer.

## Bestyrelses



Flemming Bent Lindeløv,  
bestyrelsesformand

Født	20. august 1948
Indtrådt i bestyrelse/direktion	21. april 2008
Seneste valg	14.04.2021
Nationalitet	dansk
Antal aktier i antal stk	28.130
Afhængighed	Afhængig. Medlem i over 12 år

### Honorar/gage

Koncernselskaber	
Prime Office A/S og koncernselskaber	250.000
MC Property Fund Hamburg GmbH	250.000
K/S Danske Immobilien	250.000



Knud Aage Hjorth,  
næstformand

Født	24. september 1958
Indtrådt i bestyrelse/direktion	16. oktober 2017
Seneste valg	14.04.2021
Nationalitet	dansk
Antal aktier i antal stk	27.262
Afhængighed	Uafhængig

### Honorar/gage

Koncernselskaber	
Prime Office A/S og koncernselskaber	187.500
MC Property Fund Hamburg GmbH	125.000
K/S Danske Immobilien	125.000
Formand for revisionsudvalg	75.000



Torben Hjort  
Friderichsen,  
bestyrelsesmedlem

Født	26. august 1953
Indtrådt i bestyrelse/direktion	24. april 2014
Seneste valg	14.04.2021
Nationalitet	dansk
Antal aktier i antal stk	5.000
Afhængighed	Uafhængig

**Honorar/gage**

Koncernselskaber	
Prime Office A/S og koncernselskaber	125.000
MC Property Fund Hamburg GmbH	125.000
K/S Danske Immobilien	125.000



Marie Vinther Møller,  
bestyrelsesmedlem

Født	21. januar 1986
Indtrådt i bestyrelse/direktion	14. april 2021
Seneste valg	14.04.2021
Nationalitet	dansk
Antal aktier i antal stk	337
Afhængighed	Afhængig. Slægtskab med direktør

**Honorar/gage**

Koncernselskaber	
Prime Office A/S og koncernselskaber	125.000
MC Property Fund Hamburg GmbH	125.000
K/S Danske Immobilien	125.000

## Direktion



Mogens Vinther Møller,  
adm. direktør

Født	9. august 1957
Indtrådt i bestyrelse/direktion	10.12.2007
Seneste valg	
Nationalitet	dansk
Antal aktier i antal stk	922.259
Afhængighed	
<b>Honorar/gage</b>	1.750.000
Koncernselskaber	
Prime Office A/S og koncernselskaber	
MC Property Fund Hamburg GmbH	
K/S Danske Immobilien	

## 3.5 SAMFUNDSANSVAR OG CORPORATE GOVERNANCE

Prime Office har udarbejdet en ESG-rapport, der er offentliggjort på Prime Office's hjemmeside på følgende adresse <https://primeoffice.dk/investor-relations/samfundsansvar-esg/>.

Der er tale om en samlet rapportering, der indeholder lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. årsregnskabslovens § 99 a, lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107 b, lovpligtig redegørelse for mangfoldighedspolitik, jf. årsregnskab-slovens § 107 d, lovpligtig redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen, jf. årsregnskabslovens § 99 b og lovpligtig redegørelse for dataetik jf. årsregnskabslovens § 99 d.

ESG-rapporten for 2022 indeholder en beskrivelse af forretningsmodellen, selskabets strategi, politikker for samfundsansvar og risikovurdering samt en beskrivelse af årets handlinger og resultater.

Her kan også læses om hvordan selskabet forholder sig til FN's verdensmål. I 2022 er der sammen med et eksternt rådgivningsfirma foretaget målinger på CO<sub>2</sub> emissioner med henblik på en langsigtet reduktion af det samlede CO<sub>2</sub> udslip. I ESG-rapporten er der udarbejdet et forslag til en langsigtet plan for, hvordan selskabet frem mod 2050 kan nedbringe udledningen af CO<sub>2</sub> emissioner. Koncernen forventer, at grønne investeringer indarbejdes i koncernens langsigtede investeringsbudgetter og det forventes, at investeringerne både har en effekt på nedsættelse af CO<sub>2</sub> forbrug og en positiv økonomisk effekt for koncernen.

### God selskabsledelse

Ledelsen følger Nasdaq Copenhagen A/S' anbefalinger om god selskabsledelse, som findes på [www.corporategovernance.dk](http://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 de seneste anbefalinger fra udvalget.

Selskabets direktør er ansat på en 5-årig revolverende kontrakt, og i tilfælde af ansættelse af en ny administrerende direktør er selskabet pligtig til at købe direktørens aktier. Aftalen er indgået i 2015.

Bestyrelsen og direktionen i Prime Office A/S betragter god selskabsledelse, eller Corporate Governance, som et naturligt element i det at drive ansvarlig virksomhed. Der arbejdes løbende med god selskabsledelse og samspillet med selskabets interessenter, og det er opfattelsen, at Prime Office A/S i al væsentlighed lever op til intentionerne i anbefalingerne for god selskabsledelse. Selskabet har ikke incitamentsordninger eller særlige aftrædelsesordninger for bestyrelse og direktion. Selskabet har som følge af, at antal ansatte er under fem ingen whistleblower-ordning.

### 3.5.1 Organisation og ansvarsfordeling

I ESG-rapporten er der redegjort for organisation og ansvarsfordeling med beskrivelse af ledelsesstruktur, nedsatte udvalg og selskabets kontrolfunktioner. Selskabet skal have en uafhængig og hierarkisk adskilt riskmanagement og compliance funktion. Denne varetages af BDO Revision.

### 3.5.2 Vederlagsrapport

I henhold til selskabslovens § 139 b har Prime Office A/S udarbejdet en vederlagsrapport. Vederlagspolitikken godkendes årligt på selskabets generalforsamling, og er senest godkendt den 20.4.2022. Den findes på selskabets hjemmeside <https://primeoffice.dk/media/1352/bilag-1-prime-office-vederlagsrapport-2022.pdf>. I vederlagsrapporten er der også en nærmere omtale af de enkelte bestyrelsesmedlemmers ledelsesposter.

### 3.5.3 Finanspolitik

Prime Office A/S er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i en række finansielle risici, herunder rente-, kredit- og likviditetsrisici.

Finanspolitikken og risikorapporter kan læses på selskabets hjemmeside på følgende adresse: <https://primeoffice.dk/investor-relations/finanspolitik>

## 3.6 AKTIONÆRINFORMATION

Prime Office A/S bestræber sig på at sikre et højt informationsniveau om den nuværende og fremtidige situation i koncernen, så 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 investor-relevant information.

Informationen har først og fremmest til formål at give investorer et retvisende billede af koncernens aktiviteter og fremtidsudsigter, så prisfastsættelsen af selskabets aktie reflekterer værdien af koncernen. Under Investor Relations kan der findes relevante informationer om Prime Office A/S, herunder fonds børsmødelelser og regnskabsmeddelelser.

### Fondskode og aktiekapital

Fondsbørs:	Nasdaq OMX Copenhagen A/S
Fondskode/ISIN:	DK0060137594
Aktienavn:	Prime Office A/S
Kortnavn:	PRIMOF
Aktieklasser:	én
Aktiekapital:	DKK 189.665.700
Nominel stykstørrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.793.314
Antal stemmer pr. aktie:	én
Ihændeleverpapir:	ja
Stemmeretsbegrænsning:	nej
Begrænsninger i omsættelighed:	nej

### Vedtægter og generalforsamling

På selskabets hjemmeside kan selskabets vedtægter og de seneste beretninger fra selskabets generalforsamlinger downloades. Under selskabets vedtægter fremgår de seneste ændringer af de bemyndigelser som generalforsamlingen har truffet omkring kapitalforhøjelser.

### 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 922.259 stk. aktier svarende til 24,31% af den samlede aktiekapital.
- AHJ A/S, Korsør, (Cvr. nr. 25516281) ejer 596.226 stk. aktier svarende til 15,72% af den samlede aktiekapital.
- 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 11% af den samlede aktiekapital.

### Egne aktier

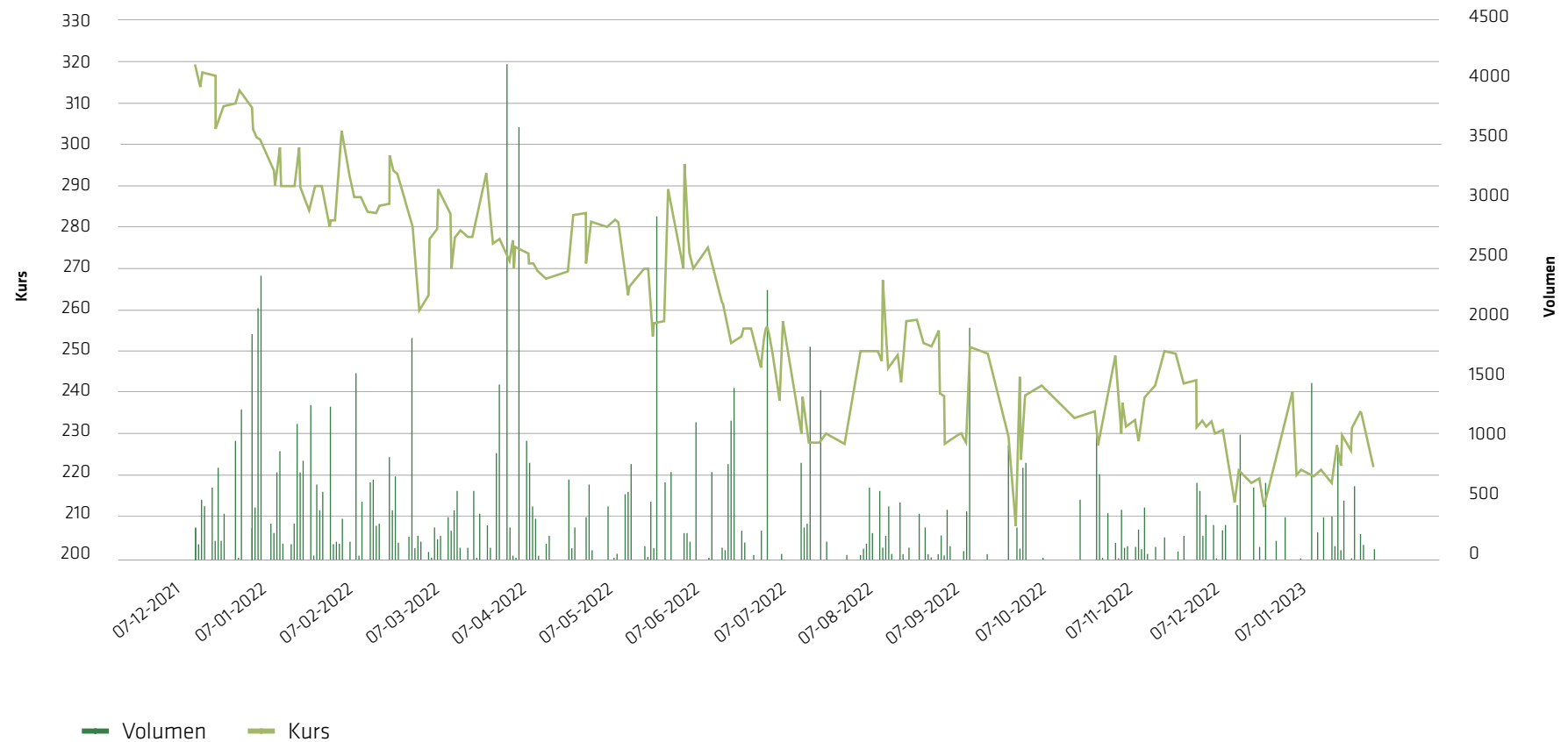
I henhold til selskabsloven kan aktionærerne bemyndige bestyrelsen til at lade koncernen købe egne aktier. Det samlede antal af sådanne aktier må dog ikke overstige 15% af koncernens samlede selskabskapital. Beholdningen af egne aktier udgjorde den 31. december 2022 18.173 stk. aktier svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital

### Generalforsamling

Selskabets årlige generalforsamling afholdes den 12. april 2023 kl. 14.00 på ARoS Aarhus Kunstmuseum.



## Kursudvikling for Prime Office



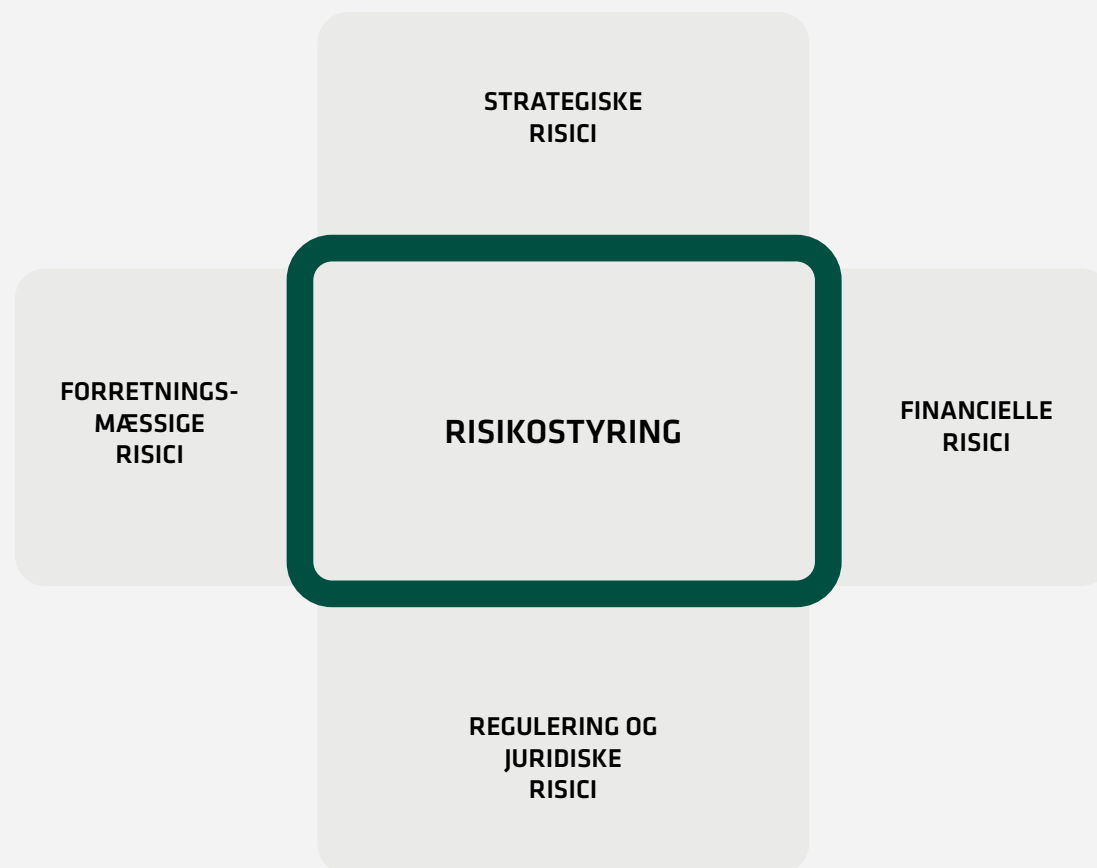
Kursen er fra i årets løb faldet fra 302 til 234 svarende til ca. 22%.

## 4 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 på hvert bestyrelsesmøde, herunder også de strategiske risici på hvert bestyrelsesmøde. 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 erhvervsejendomme ligger udelukkende i større byer, og har en attraktiv beliggenhed. Genudlejningsrisikoen vurderes derfor at være lav. 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.

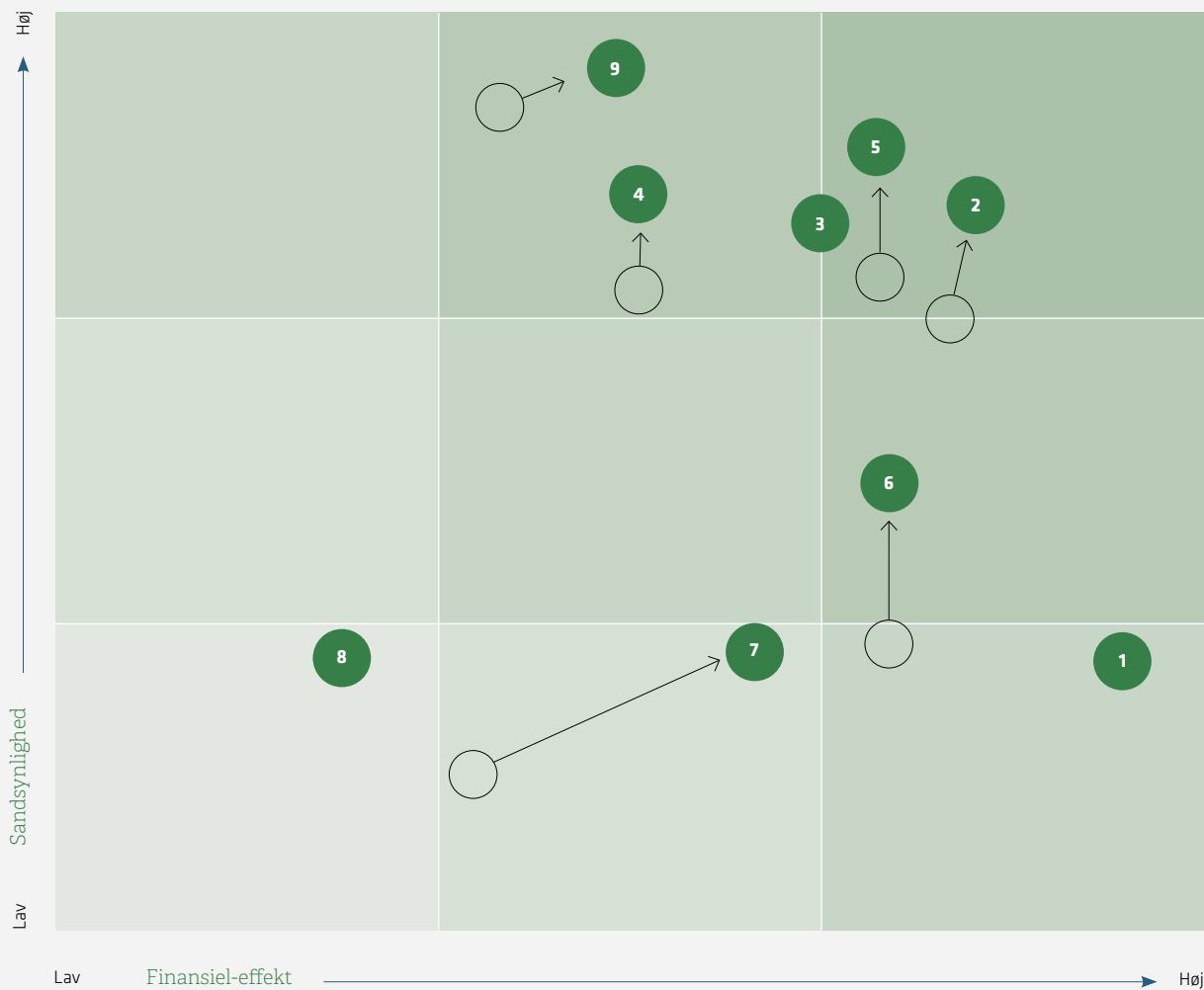
## REGULERING OG JURIDISKE RISICI

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 lejeafstættelse, 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. Forholdet er overvejet som en del af risikovurderingsprocessen, men vurderes ikke at udgøre en særlig risiko. Selskabet er ikke part i usædvanlige eller større retssager.

# RISIKOANALYSE 2022

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



## VURDERING AF RISICI

- 1 Ingen ændring
- 2 Deltagelse i større ejendomsprojekter øger finansielle risiko
- 3 Ingen ændring
- 4 Omkostninger til grønne investeringer og til at leve op til FN's verdensmål
- 5 Renteforhøjelser og kraftig stigning i inflationen skaber væsentlig markedsure
- 6 Skærpede krav hos banker til lån
- 7 Fortsat høje vedligeholdelse- og materialeomkostninger
- 8 Ingen ændring
- 9 Øget tilflytning til større byer

Ændringerne i de enkelte risici fra nr. 1 til 9 fremgår på forrige side.

## 5 SELSKABETS KAPITALSTRUKTUR OG FINANSIERING

Selskabets strategi er koncentreret omkring drift og balancestyling, og selskabet ønsker kun at 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 fremmedkapital, der primært er realkreditlån, der alle udløber i 2031. Frem til 2026 er alle lån uden afdrag.

Selskabets LTV (værdi af ejendomme/realkreditlån) er på 42,5% for alle ejendomme og 38,5% når indestående i bank modregnes i realkreditgæld.

Rentesikring af realkreditlån sker via renteswaps.

I note 22 er selskabets langfristede gældsforpligtelser beskrevet.

I note 25 fremgår alle renteswaps og selskabets afdækningsprocent frem til 2031.

Den kraftige rentestigning i 2022 har betydet, at værdien af selskabets sikringsinstrumenter er positiv med 169,9 mio. DKK mod en negativ værdi i 2021 på 27,5 mio. DKK.

Selskabets finanspolitik fastsætter soliditet til minimum 30% og den udgør ultimo året 51,6%



*Brandenbaumer Feld i Lübeck efter facaderenovering.*

# 6 PÅTEGNINGER

## 6.1 LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 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 2022, samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2022.

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 20. marts 2023

### Direktion



Mogens Vinther Møller  
Administrerende direktør

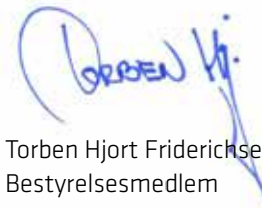
### Bestyrelsen



Flemming Bent Lindeløv  
Bestyrelsesformand



Knud Aage Hjorth  
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen  
Bestyrelsesmedlem



Marie Vinther Møller  
Bestyrelsesmedlem



## 6.2 DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Prime Office A/S

#### Revisionspåtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

##### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, 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. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

##### Valg af revisor

Vi blev første gang valgt som revisor for Prime Office A/S den 14. april 2021 for regnskabsåret 2021.

##### Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskaberne for regnskabsåret 2022. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskaberne som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold. For hvert af nedennævnte forhold er beskrivelsen af, hvordan forholdet blev behandlet ved vores revision, givet i denne sammenhæng.

Vi har opfyldt vores ansvar som beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne", herunder i relation til nedennævnte centrale forhold ved revisionen. Vores revision har omfattet udformning og udførelse af revisionshandling som reaktion på vores vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne. Resultatet af vores revisionshandling, herunder de revisionshandling vi har udført for at behandle nedennævnte forhold, danner grundlag for vores konklusion om regnskaberne som helhed.

## Centrale forhold ved revisionen

### Investeringsejendomme

Koncernen har pr. 31. december 2022 indregnet investeringsejendomme til dagsværdi til i alt 3.450,5 mio.kr., og årets samlede dagsværdiregulering udgør en nettoindtægt på 180,3 mio.kr. før skat.

Dagsværdien af investeringsejendommene opgøres af ledelsen efter en afkastmodel.

Grundlaget for afkastmodellen er et forventet nettoresultat baseret på forventede lejeindtægter og fratrukket forventede omkostninger.

Afkastprocenter fastsættes på basis af markedsdata og ejendommens beskaffenhed. Afkastmodellen sammenholdes endvidere med eksterne vurderinger for alle ejendomme.

Den årlige værdiansættelse er central for vores revision, da den er væsentlig for koncernregnskabet og indeholder ledelsesmæssige forudsætninger og skøn, herunder om den fremtidige ejendomsdrift og afkastprocenter, jf. note 2, 12 og 16.

## Hvordan forholdet blev behandlet ved revisionen

Vi har i forbindelse med vores revision vurderet, om den valgte beregningsmodel er relevant samt stikprøvevis efterregnet den af ledelsen udarbejdede værdiansættelse til dagsværdi af ejendommene.

Vi har vurderet procedurer for de af ledelsen opgjorte værdier og sammenholdt disse med de af ledelsen indhentede uafhængige eksterne valuarvurderinger.

Vi har sammenholdt de forventede nettoindtægter med historiske nettoindtægter, ligesom vi stikprøvevist har sammenholdt lejeindtægter med indgåede lejeaftaler samt anden dokumentation.

Vi har stikprøvevist indhentet ledelsens dokumentation for afkastprocenter for de enkelte ejendomme og sammenlignet disse med markedsdata og afkastkrav som ledelsen har indhentet fra uafhængige eksterne valuarer, med fokus på afkastprocenter, hvori der har været betydelige ændringer i forhold til tidligere år.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **Ledelsens ansvar for regnskaberne**

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 regnskaberne uden

væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne 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 regnskaberne 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 regnskaberne**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af regnskaberne.

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 regnskaberne, 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 sammensværgelser, 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 regnskaberne 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 regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne 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 det er relevant, anvendte sikkerhedsforanstaltninger eller handlinger foretaget for at eliminere trusler.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af regnskaberne 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.

#### **Erklæring om overholdelse af ESEF-forordningen**

Som et led i revisionen af regnskaberne for Prime Office A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, med filnavnet primeoffice-2022-12-31-da.zip, er udarbejdet i overensstemmelse med EU-Kommissionens

delegerede forordning 2019/815 om det fælles elektroniske rapporteringsformat (ESEF-forordningen), som indeholder krav til udarbejdelse af en årsrapport i XHTML-format, og iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet hovedopgørelser, inkl. noter.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen, herunder:

- Udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format
- Udvælgelse og anvendelse af passende iXBRL-tags, herunder udvidelser til ESEF-taksonomien og forankring heraf til elementer i taksonomien, for finansiell information, som kræves opmærket, med udøvelse af skøn hvor nødvendigt
- At sikre konsistens mellem iXBRL-opmærket data og det menneskeligt læsbare koncernregnskab
- For den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen.

Vores ansvar er, baseret på det opnåede bevis, at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen, og at udtrykke en konklusion. Arten, omfanget og den tidsmæssige placering af de valgte handlinger afhænger af revisors faglige vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlige afvigelser fra

kravene i ESEF-forordningen, uanset om disse skyldes besvigelser eller fejl. Handlingerne omfatter:

- Kontrol af, om årsrapporten er udarbejdet i XHTML-format
- Opnåelse af en forståelse af selskabets proces for iXBRL-opmærkning og af den interne kontrol vedrørende opmærkningsprocessen
- Vurdering af fuldstændigheden af iXBRL-opmærkningen af koncernregnskabet inkl. noter
- Vurdering af, hvorvidt anvendelse af iXBRL-elementer fra ESEF-taksonomien og selskabets oprettelse af udvidelser til taksonomien er passende, når relevante elementer i ESEF-taksonomien ikke er identificeret

- Vurdering af forankringen af udvidelser til elementer i ESEF-taksonomien

- Afstemning af iXBRL-opmærket data med det reviderede koncernregnskab.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, med filnavnet primeoffice-2022-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Aarhus C, den 20. marts 2023

**EY Godkendt Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 30 70 02 28**



Steen Skorstengaard  
statsaut. revisor  
mne19709



Kim R. Mortensen  
statsaut. revisor  
mne18513

# 7 KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

## 7.1 RESULTATOPGØRELSE

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2022	2021	2022	2021
4	<b>Nettoomsætning</b>	<b>188.673</b>	<b>182.655</b>	<b>8.141</b>	<b>7.233</b>
5	Driftsomkostninger	(57.726)	(49.585)	0	0
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>130.947</b>	<b>133.070</b>	<b>8.141</b>	<b>7.233</b>
6,78,9	Salgs- og administrationsomkostninger	(16.950)	(16.949)	(10.627)	(9.490)
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>113.997</b>	<b>116.121</b>	<b>(2.486)</b>	<b>(2.257)</b>
17	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	116.305	178.825
10	Finansielle indtægter	87	33	1.254	565
11	Finansielle omkostninger	(28.046)	(28.741)	(4.843)	(4.751)
	<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>86.038</b>	<b>87.413</b>	<b>110.230</b>	<b>172.382</b>
12	Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	80.253	186.918	0	0
	<b>Resultat før skat</b>	<b>166.291</b>	<b>274.331</b>	<b>110.230</b>	<b>172.382</b>
13	Skat af årets resultat	(10.607)	(22.653)	(1.211)	(19.040)
14	<b>Årets resultat</b>	<b>155.684</b>	<b>251.678</b>	<b>109.019</b>	<b>153.342</b>
	<b>Fordeling af årets resultat</b>				
	Modererselskabets aktionærer	109.019	153.342		
	Ikke kontrollerende interesser	46.665	98.336		
	<b>I alt</b>	<b>155.684</b>	<b>251.678</b>		
	<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>				
15	Resultat pr. aktie (EPS)	28,88	40,62		
15	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	28,88	40,62		

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2022	2021	2022	2021
	<b>Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	<b>155.684</b>	<b>251.678</b>	<b>109.019</b>	<b>153.342</b>
	<b>Anden totalindkomst</b>				
	<b>Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:</b>				
	Kursreguleringer	(126)	(544)	(80)	(325)
22,25	Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	197.547	29.627	52.824	3.586
22,25	Egenkapitalbevægelser i datterselskaber	0	0	86.985	16.064
23	Skat af dagsværdireguleringer	(30.397)	(3.834)	(17.560)	(2.337)
	<b>Anden totalindkomst</b>	<b>167.024</b>	<b>25.249</b>	<b>122.169</b>	<b>16.988</b>
	<b>Årets totalindkomst</b>	<b>322.708</b>	<b>276.927</b>	<b>231.188</b>	<b>170.330</b>
	<b>Fordeling af årets totalindkomst</b>				
	Moderselskabets aktionærer	231.188	170.330		
	Ikke kontrollerende interesser	91.520	106.597		
	<b>I alt</b>	<b>322.708</b>	<b>276.927</b>		

## 7.2 BALANCE

### Aktiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2022	2021	2022	2021
	<b>Langfristede aktiver</b>				
	<i>Materielle aktiver</i>				
12,16	Investeringsjendomme	3.411.769	3.318.078	0	0
12,16	Investeringsjendomme under opførsel	38.715	10.080	38.715	10.080
16	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	86	158	0	0
	<i>Finansielle aktiver</i>				
17	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.532.787	1.412.289
25	Langfristet del af afledte finansielle instrumenter	144.512	0	37.502	0
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>3.595.082</b>	<b>3.328.316</b>	<b>1.609.004</b>	<b>1.422.369</b>
	<b>Kortfristede aktiver</b>				
18	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.033	8.765	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	48.092	10.625
19, 25	Andre tilgodehavender	30.735	5.611	5.235	41
	Periodeafgrænsningsposter	0	74	0	74
	Likvide beholdninger	150.924	126.209	1.757	2.918
	<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>199.692</b>	<b>140.659</b>	<b>55.084</b>	<b>13.658</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.794.774</b>	<b>3.468.975</b>	<b>1.664.088</b>	<b>1.436.027</b>



## Passiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2022	2021	2022	2021
	<b>Egenkapital</b>				
20	Aktiekapital	189.666	189.666	189.666	189.666
	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	0	928.282	807.674
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	104.730	(17.529)	25.392	(9.872)
	Reserve for valutakursregulering	(2.301)	(2.211)	0	0
	Overført resultat	923.711	814.692	72.466	(2.850)
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>1.215.806</b>	<b>984.618</b>	<b>1.215.806</b>	<b>984.618</b>
	Minoritetsinteresser	743.478	661.515	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.959.284</b>	<b>1.646.133</b>	<b>1.215.806</b>	<b>984.618</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
23	Udskudt skat	251.446	215.199	88.951	72.559
22	Gæld til kreditinstitutter	1.449.348	1.454.649	0	0
22	Gæld til banker	33.181	30.334	33.181	30.334
22	Leasingforpligtelser	26.640	27.106	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.760.615</b>	<b>1.727.288</b>	<b>122.132</b>	<b>102.893</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
22	Gæld til kreditinstitutter	1.954	913	0	0
22	Gæld til banker	30.644	32.343	16.955	16.955
	Leverandørgæld	25.777	16.623	4.546	6.310
	Gæld, tilknyttede virksomheder	0	0	304.220	312.654
	Selskabsskat	111	2.750	0	1.842
	Leasingforpligtelser	1.029	1.029	0	0
22,24	Anden gæld	15.360	41.896	429	10.755
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>74.875</b>	<b>95.554</b>	<b>326.150</b>	<b>348.516</b>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>1.835.490</b>	<b>1.822.842</b>	<b>448.282</b>	<b>451.409</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.794.774</b>	<b>3.468.975</b>	<b>1.664.088</b>	<b>1.436.027</b>

## 7.3 EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERNEN

2022							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	I alt	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2022</b>	<b>189.666</b>	<b>(17.529)</b>	<b>(2.211)</b>	<b>814.692</b>	<b>984.618</b>	<b>661.515</b>	<b>1.646.132</b>
Årets resultat	0	0	0	109.019	109.019	46.665	155.684
Anden totalindkomst	0	122.259	(90)	0	122.169	44.855	167.024
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>122.259</b>	<b>(90)</b>	<b>109.019</b>	<b>231.188</b>	<b>91.520</b>	<b>322.708</b>
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	0	(9.557)	(9.557)
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(9.557)</b>	<b>(9.557)</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2022</b>	<b>189.666</b>	<b>104.730</b>	<b>(2.301)</b>	<b>923.711</b>	<b>1.215.806</b>	<b>743.478</b>	<b>1.959.284</b>

For regnskabsåret 2022 har bestyrelsen foreslået udbetalt udbytte på DKK 11.379.942 svarende til DKK 3,0 pr. aktie, der vil blive udbetalt til aktionærene efter afholdelse af selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2023, 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 2022.

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERNEN

	2021						
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	I alt	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2021</b>	<b>189.666</b>	<b>(34.842)</b>	<b>(1.886)</b>	<b>680.219</b>	<b>833.157</b>	<b>562.236</b>	<b>1.395.392</b>
Årets resultat	0	0	0	153.342	153.342	98.336	251.678
Anden totalindkomst	0	17.313	(325)	0	16.988	8.261	25.249
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>17.313</b>	<b>(325)</b>	<b>153.342</b>	<b>170.330</b>	<b>106.597</b>	<b>276.927</b>
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	0	(7.318)	(7.318)
Udbetalt udbytte	0	0	0	(18.959)	(18.959)	0	(18.959)
Udbytte egne aktier	0	0	0	90	90	0	90
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(18.869)</b>	<b>(18.869)</b>	<b>(7.318)</b>	<b>(26.187)</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2021</b>	<b>189.666</b>	<b>(17.529)</b>	<b>(2.211)</b>	<b>814.692</b>	<b>984.618</b>	<b>661.515</b>	<b>1.646.133</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR MODERSELSKABET

Beløb i DKK 1.000	2022				
	Aktiekapital	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode *	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2022</b>	<b>189.666</b>	<b>807.674</b>	<b>(9.872)</b>	<b>(2.850)</b>	<b>984.618</b>
Årets resultat	0	116.305	0	(7.286)	109.019
Anden totalindkomst	0	86.985	35.264	(80)	122.169
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>203.290</b>	<b>35.264</b>	<b>(7.366)</b>	<b>231.188</b>
Udlodning fra datterselskaber	0	(82.682)	0	82.682	0
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>0</b>	<b>(82.682)</b>	<b>0</b>	<b>82.682</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2022</b>	<b>189.666</b>	<b>928.282</b>	<b>25.392</b>	<b>72.466</b>	<b>1.215.806</b>

\*Reserve for opskrivning efter indre værdis metode består af akkumulerede reguleringer af indre værdi i datterselskaber i forhold til den oprindelige kostpris. Reserven reduceres med udloddet udbytte fra datterselskaber. Der kan ikke udloddes udbytte fra reserven til moderselskabets aktionærer.

For regnskabsåret 2022 har bestyrelsen foreslået udbetalt udbytte på DKK 11.379.942 svarende til DKK 3,0 pr. aktie, der vil blive udbetalt til aktionæerne efter afholdelse af selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2023, 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 2022.

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR MODERSELSKABET

Beløb i DKK 1.000	2021				
	Aktiekapital	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode *	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2021</b>	<b>189.666</b>	<b>623.328</b>	<b>(11.121)</b>	<b>31.284</b>	<b>833.157</b>
Årets resultat	0	178.825	0	(25.483)	153.342
Anden totalindkomst	0	16.051	1.249	(312)	16.988
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>194.876</b>	<b>1.249</b>	<b>(25.795)</b>	<b>170.330</b>
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	(10.530)	0	10.530	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	(18.959)	(18.959)
Udbytte af egne aktier	0	0	0	90	90
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>0</b>	<b>(10.530)</b>	<b>0</b>	<b>(8.339)</b>	<b>(18.869)</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2021</b>	<b>189.666</b>	<b>807.674</b>	<b>(9.872)</b>	<b>(2.850)</b>	<b>984.618</b>

\*Reserve for opskrivning efter indre værdis metode består af akkumulerede reguleringer af indre værdi i datterselskaber i forhold til den oprindelige kostpris. Reserven reduceres med udloddet udbytte fra datterselskaber. Der kan ikke udloddes udbytte fra reserven til moderselskabets aktionærer.

## 7.4 PENGESTRØMSOPGØRELSE

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2022	2021	2022	2021
	<b>Årets resultat før skat</b>	<b>166.291</b>	<b>274.331</b>	<b>110.230</b>	<b>172.382</b>
	Værdiregulering af investeringsejendomme	(80.253)	(186.918)	0	0
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	(116.305)	(178.825)
	Finansielle indtægter og omkostninger	27.959	28.708	3.589	4.186
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>113.997</b>	<b>116.121</b>	<b>(2.486)</b>	<b>(2.257)</b>
	Ændring i tilgodehavender	(8.882)	2.243	(37.900)	5.098
	Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	10.139	(6.714)	(9.910)	39.973
	Valutakursreguleringer	0	-	0	0
	Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab, andre anlæg	72	107	0	0
	Betalt selskabsskat	(7.396)	(2.531)	(4.221)	(1.390)
	<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>107.930</b>	<b>109.226</b>	<b>(54.517)</b>	<b>41.424</b>
	Modtagne finansielle indtægter	87	33	1.254	565
	Betalte finansielle omkostninger	(28.046)	(26.694)	(4.843)	(4.751)
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>79.971</b>	<b>82.565</b>	<b>(58.106)</b>	<b>37.238</b>
	<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>				
	Køb / tilgang af investeringsejendomme	(53.816)	(22.352)	(28.635)	(10.080)
	Salg af investeringsejendomme	11.712	24.801	0	0
	Salg / afgang af andre anlæg	0	70	0	0
	<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>(42.104)</b>	<b>2.519</b>	<b>(28.635)</b>	<b>(10.080)</b>

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2022	2021	2022	2021
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>				
28	Tilbagebetaling på lån	(3.578)	(24.040)	2.847	(17.945)
	Udlodning i datterselskaber	(9.557)	(7.318)	82.682	10.530
	Udloddet udbytte	0	(18.869)	0	(18.869)
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>(13.135)</b>	<b>(50.227)</b>	<b>85.529</b>	<b>(26.284)</b>
	<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>24.732</b>	<b>34.857</b>	<b>(1.212)</b>	<b>874</b>
	Likvid beholdning ved årets begyndelse	110.821	75.992	2.918	2.045
	Driftskredit ved årets indgang, vurderet som finansieringsaktivitet	15.388	0	0	0
	Valutakursreguleringer, likvider	(17)	(28)	51	(1)
	Årets pengestrømme	24.732	34.857	(1.212)	874
	<b>Likvid beholdning ved årets slutning</b>	<b>150.924</b>	<b>110.821</b>	<b>1.757</b>	<b>2.918</b>
	<b>Likvide beholdninger kan specificeres således</b>				
	Likvid beholdning under aktiver i balancen	150.924	126.209	1.757	2.918
	Løbende driftskreditter under kortfristede gældsforpligtelser	0	(15.388)	0	0
	<b>Likvid beholdning ved årets slutning</b>	<b>150.924</b>	<b>110.821</b>	<b>1.757</b>	<b>2.918</b>

## 7.5 NOTER TIL ÅRSRAPPORTER

### Indholdsfortegnelse

1. Regnskabspraksis	49
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	50
3. Segmentoplysninger	56
4. Nettoomsætning	58
5. Driftsomkostninger	58
6. Salgs- og administrationsomkostninger	58
7. Personaleomkostninger	59
8. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor	60
9. Aktiebaseret vederlæggelse	60
10. Finansielle indtægter	61
11. Finansielle omkostninger	61
12. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	62
13. Skat af årets resultat	65
14. Resultatdisponering	66
15. Resultat pr. aktie og udbytte	66
16. Investeringsejendomme	67
17. Kapitalandele i tilknyttede selskaber	69
18. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	72
19. Andre tilgodehavender	72
20. Aktiekapital	72
21. Egne aktier	72
22. Finansielle gældsforpligtelser	73
23. Udskudt skat	76
24. Anden gæld	77
25. Afledte finansielle instrumenter	78
26. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	79
27. Finansielle risici og finansielle instrumenter	80
28. Ændring i forpligtelser som følge af finansieringsaktivitet	85
29. Nærtstående parter	87
30. Aktionærforhold	88
31. Ledelsens beholdning af aktier mv.	89
32. Begivenheder efter balancedagen	90
33. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	90
34. Anvendt regnskabspraksis	91



# 1. REGNSKABSPRAKSIS

Koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), der er præsentationsvaluta. EUR er den funktionelle valuta for alle koncernens selskaber. Koncernen har valgt DKK som præsentationsvaluta da de primære regnskabsbrugere er danske investorer.

## **Ændringer i regnskabsstandarder**

Implementeringen af nye og ændrede standarder i 2022 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 2022**

I årsrapporten for 2022 har Prime Office A/S anvendt alle nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag, som er trådt i kraft og godkendt af EU med virkning for indeværende regnskabsår. De væsentligste standarder i denne sammenhæng er ændringer i IAS 37, tabsgivende kontrakter, ændringer i IAS 16, Indtægter før ibrugtagning af et materielt anlægsaktiv samt ændringer i IFRS 3, Reference til begrebsrammen.

Implementeringen af standarderne og 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**

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 34, 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 regnskabsaflæggelsen. 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 og Slesvig. 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 m<sup>2</sup> 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.

Ledelsen har 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. Investeringsejendomme 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 Immobilen og hovedelementerne for alle ejendomme er følgende:

Ved opgørelse af dagsværdien af koncernens boligejendomme anvendes en afkastmodel, som tager udgangspunkt i de faktiske lejeindtægter for det kommende år. Fra 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 MCPF 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.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til kontrakt med forvalter, som pt udgør 3,5 – 8,5% af nettolejen afhængigt af selskabets størrelse og lejermasse.
- 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 2022 via afkastmodel og på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markeddata for BULWIENGESA, der leverer ejendomsstatistik for 125 byer til den tyske Bundesbank.

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 dagsværdivurdering.

### Makroøkonomi

Der har i 2022 og starten af 2023 været et forholdsvis højt renteniveau og inflation. Koncernen har medtaget de makroøkonomiske forhold i opgørelsen af koncernens investeringsejendomme.

### Afkastprocenter

Dagsværdiberegning af koncernens ejendomme har for 2022 resulteret i en samlet dagsværdi af koncernens investeringsejendomme på i alt 3.412 mio. DKK, hvilket svarer til en positiv værdiregulering på 80,3 mio. DKK. Fordeling på boliger er 63,7 mio. DKK, 46,6 mio. DKK på kontorejendomme og -30,0 mio. DKK i MC Property Fund Hamburg GmbH. Den nøjagtige fordeling vises i efterfølgende oversigt.

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

### Afkastprocenter 2022

BY	2022		2021	
	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
Hamburg	4,15%	4,40%	4,00%	4,5%
Kiel		4,5%-5%		4,5%-5%
Lübeck	4,60%	4,5%-5%	4,45%	4,5-5,25%
Slesvig	4,90%		4,75%	
Heide	4,90%		4,75%	6,00%
Lensahn	4,90%		4,75%	
Neumünster		5,00%		6,00%

## Nøgletal for investeringsejendommene

Beløb i DKK 1.000	Type	Vurdering 31/12/2022	Vurdering 31/12/2021	Antal m <sup>2</sup> Erhverv	Boliger	I alt	Værdi pr. m <sup>2</sup> i DKK	Afkast- procent 2022	Afkast- procent 2021	Leje pr. m <sup>2</sup> 31/12/2022 DKK
K/S Danske Immobilien	Bolig	1.731.154	1.650.000	1.266	191.761	193.028	8.968	4,80%	4,65%	544
PO Wandsbek GmbH	Kontor	38.670	35.000	628	552	1.180	32.762	4,40%	4,25%	1631
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	226.568	225.000	9.265		9.265	24.454	4,50%	4,50%	1225
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	66.185	55.000	3.412		3.412	19.398	5,00%	5,00%	1080
Office Kamp GmbH	Kontor	35.814	36.000	2.136		2.136	16.767	5,00%	5,00%	947
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	82.843	76.000	4.986		4.988	16.615	5,00%	5,00%	951
MC Property Fund Hamburg GmbH	Bolig/erhverv	779.048	812.943	33.798	18.542	52.340	14.884	4,40%	4,25%	787
Sell Speicher GmbH	Kontor	215.597	210.000	7.424		7.424	29.049	4,50%	4,50%	1448
Germania Arkaden GmbH	Kontor	208.222	190.000	6.794		6.794	30.648	4,50%	4,50%	1512
<b>I alt</b>		<b>3.384.100</b>	<b>3.289.943</b>	<b>69.709</b>	<b>210.855</b>	<b>280.567</b>	<b>12.062</b>			
<b>Fordeling erhverv og boliger</b>				24,8%	75,2%					

### Ekstern valuarvurdering af koncernens investeringsejendomme

Prime Office A/S har i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende årsrapport 2022 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 tillægger 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.

IAS 40 foreskriver at der skal foretages en værdiansættelse uden hensyntagen til købers omkostninger, det vil sige til den laveste værdi af valuarens beregninger. Oplysningen om valuarens vurdering inklusiv 10% købsomkostninger er således medtaget i oversigten nedenfor for at sikre at regnskabslæser har den fulde forståelse af valuarens beregninger efter tyske standarder.

## Vurdering af selskabets ejendomme

1.000 DKK	Vurdering 31/12/2022	Vurdering 31/12/2021	Dagsværdi- regulering	Solgte ejendomme	Forbedringer	Kursregulering	Nettoændring	Valuar 31-12-2022	Valuar + 10% 31-12-2022
K/S Danske Immobilien	1.731.154	1.650.000	64.173		17.006	(25)	81.154	1.605.540	1.766.094
PO Wandsbek GmbH	38.670	35.000	3.346		325	(1)	3.670	37.926	41.719
PO Kohlmarkt GmbH	226.568	225.000	1.568			(1)	1.568	216.402	238.042
PO Hamburger Chaussee GmbH	66.185	55.000	11.189			(4)	11.185	62.467	68.713
Office Kamp GmbH	35.814	36.000	(186)			0	(186)	35.695	39.265
PO Walkerdamm GmbH	82.843	76.000	6.845			(3)	6.843	83.289	91.618
MC Property Fund Hamburg GmbH	779.048	812.943	(30.045)	(11.712)	7.850	12	(33.896)	802.323	882.555
Sell Speicher GmbH	215.597	210.000	5.599			(2)	5.597	214.915	236.406
Germania Arkaden GmbH	208.222	190.000	18.229			(7)	18.222	208.966	229.862
<b>I alt</b>	<b>3.384.100</b>	<b>3.289.943</b>	<b>80.719</b>	<b>(11.712)</b>	<b>25.181</b>	<b>(31)</b>	<b>94.156</b>	<b>3.267.522</b>	<b>3.594.275</b>
* Right of use assets			(466)						
<b>Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen</b>			80.253						

Investerings ejendomme klassificeres under dagsværdihierarki på niveau 3.

\*Dagsværdiregulering Right of use assets

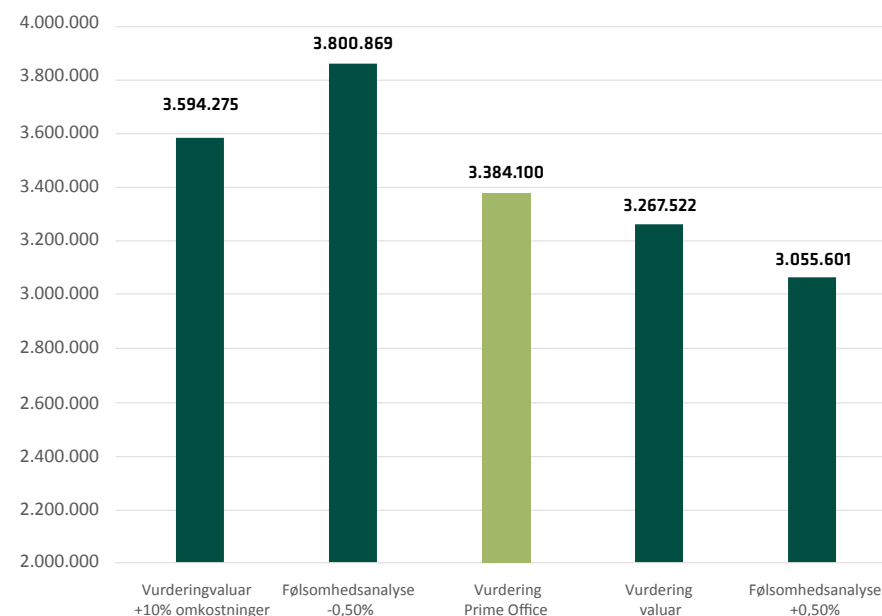
For at sikre en uvildig og professionel dagsværdivurdering vil ledelsen forsat indhente valuarrapporter fra tyske valuarer årligt. Disse offentliggøres forsat på selskabets hjemmeside.

Selskabet 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 forsat levere månedlige ejendomsdata for alle ejendomme.

IAS 40 foreskriver at der skal foretages en værdiansættelse uden hensyntagen til købers omkostninger, det vil sige til den laveste værdi af valuarens beregninger. Oplysningen om valuarens vurdering inklusiv 10% købsomkostninger er således medtaget for at sikre at regnskabslæser har den fulde forståelse af valuarens beregninger efter tyske standarder.

Selskabets investeringsejendomme klassificeres efter IFRS 13 dagsværdihierarki 3 (side 67), 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 investeringsejendommene på 3.384 mill. DKK svinger variationen ved ændringer i afkastprocenten på + - 0,5% fra 3.801 mio. DKK til 3.056 mio. DKK.

### Grafisk fremstilling af følsomheder



Anm. Tal i 1.000 DKK

### **Følsomhedsanalyse af investeringsejendommenes 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. 9,5 mio. DKK vil betyde, at ejendommenes værdi falder med ca. 206 mio. DKK og en stigning i lejeindtægterne på 5% vil omvendt betyde, at ejendommenes værdi stiger med 206 mio. DKK.

Stiger afkastkravet med 0,5% vil det betyde, at investeringsejendommens værdi falder med 328 mio. DKK og falder afkastkravet med 0,5% vil ejendommenes værdi stiger med 417 mio. DKK.

### **Udskudte skatte-aktiver og forpligtelser**

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 2022, 251,4 mio. DKK mod 215,2 mio. DKK i 2021.

For moderselskabet udgør værdien af den udskudte skatteforpligtelse pr. 31. december 2022, 89,0 mio. DKK mod 72,6 mio. DKK i 2021. 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

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 prisfastsættes til vurderede markedsværdier.

#### SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN 2022

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
<b>Nettoomsætning</b>	<b>102.597</b>	<b>45.114</b>	<b>40.962</b>	<b>0</b>	<b>188.673</b>
Driftsomkostninger	(38.103)	(5.476)	(14.147)	-	(57.726)
<b>Brutto resultat</b>	<b>64.494</b>	<b>39.638</b>	<b>26.815</b>	<b>0</b>	<b>130.947</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(6.078)	(4.247)	(4.139)	(2.486)	(16.950)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>58.416</b>	<b>35.391</b>	<b>22.676</b>	<b>(2.486)</b>	<b>113.997</b>
Finansielle poster, netto	(8.720)	(8.403)	(7.247)	(3.589)	(27.959)
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>49.696</b>	<b>26.988</b>	<b>15.429</b>	<b>(6.075)</b>	<b>86.038</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	63.706	46.592	(30.045)	-	80.253
<b>Resultat før skat</b>	<b>113.402</b>	<b>73.580</b>	<b>(14.616)</b>	<b>(6.075)</b>	<b>166.291</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.908.010</b>	<b>1.058.670</b>	<b>900.269</b>	<b>(72.175)</b>	<b>3.794.774</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>620.047</b>	<b>523.075</b>	<b>547.883</b>	<b>144.485</b>	<b>1.835.490</b>



## SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN 2021

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
<b>Nettoomsætning</b>	<b>98.021</b>	<b>42.925</b>	<b>41.709</b>	<b>0</b>	<b>182.655</b>
Driftsomkostninger	(31.764)	(5.100)	(12.721)	-	(49.585)
<b>Brutto resultat</b>	<b>66.257</b>	<b>37.825</b>	<b>28.988</b>	<b>0</b>	<b>133.070</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.756)	(3.679)	(6.258)	(2.256)	(16.949)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>61.501</b>	<b>34.146</b>	<b>22.730</b>	<b>(2.256)</b>	<b>116.121</b>
Finansielle poster, netto	(10.818)	(7.534)	(6.171)	(4.185)	(28.708)
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>50.683</b>	<b>26.612</b>	<b>16.559</b>	<b>(6.441)</b>	<b>87.413</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	130.604	10.101	46.213	-	186.918
<b>Resultat før skat</b>	<b>181.287</b>	<b>36.713</b>	<b>62.772</b>	<b>(6.441)</b>	<b>274.331</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.747.771</b>	<b>999.068</b>	<b>867.708</b>	<b>(145.572)</b>	<b>3.468.975</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>622.366</b>	<b>509.639</b>	<b>552.054</b>	<b>138.783</b>	<b>1.822.842</b>

## 4. NETTOOMSÆTNING

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Lejeindtægt	188.673	182.655	0	0
Administrationsindtægt	0	0	8.141	7.233
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>188.673</b>	<b>182.655</b>	<b>8.141</b>	<b>7.233</b>

Anm.: For regnskabsårene 2022 og 2021 udgør ingen lejere mere end 5% af koncernens samlede lejeindtægter.

## 5. DRIFTSOMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Modernisering og vedligeholdelse	34.779	29.012	0	0
Omkostninger til tomme lejemål	1.625	1.939	0	0
Forvaltningsomkostninger	15.250	13.879	0	0
Tab på lejere	4.433	3.713	0	0
Øvrige driftsomkostninger	1.639	1.042	0	0
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>57.726</b>	<b>49.585</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Koncernens øvrige driftsomkostninger udgøres primært af ejendomsskatter og ikke fordelte forbrugsomkostninger.

## 6. SALGS- OG ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Personaleomkostninger	4.295	4.863	2.478	2.279
Forvalteromkostninger, Tyskland	878	908	0	0
Delegationsaftale	5.021	4.667	5.021	4.667
Afskrivninger og realisationstab andre anlæg	72	107	0	0
Assistance regnskab, skat, rådgivning samt revision	3.263	2.675	1.939	1.492
Advokat	77	136	37	73
Øvrige salgs- og administrationsomkostninger	3.345	3.593	1.152	979
<b>Salgs- og administrationsomkostninger</b>	<b>16.950</b>	<b>16.949</b>	<b>10.627</b>	<b>9.490</b>

Anm.: Øvrige salgs- og administrationsomkostninger består bl.a. af omkostninger til depositaraftale, OMX, leje af administrationslokaler, forsikringer, mm.

### Delegationsaftale

Delegationsaftale med Moller & Company A/S er i 2019 gjort revolverende i fem år ved hvert kalenderår. Aftalen er den 31.12.2022 derved forlænget til den 31.12.2027. Honorar som følge af delegationsaftalen udgør fortsat 0,15% p.a af balancen og udgjorde i 2022 5.020 TDKK mod 4.667 TDKK i 2021.

## 7. PERSONALE OMKOSTNINGER

I moderselskabet er der tre ansatte (2021: tre ansatte). Hos den delegerede er der tre ansatte (2021: 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 lønde (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, og har ikke bonus eller særlige incitaments- eller fratrædelsesaftaler. Pension og bil afholdes af direktøren.

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Gager til direktion	1.781	1.748	687	674
Honorar og vederlag til bestyrelse	2.012	1.918	1.387	1.324
Honorar og gager øvrige	502	1.197	404	281
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>4.295</b>	<b>4.863</b>	<b>2.478</b>	<b>2.279</b>

For en nærmere specifikation af ledelsens vederlag henvises til vederlagsrapporten.

Selskabets direktør er ansat på en 5-årig revolverende kontrakt, og i tilfælde af ansættelse af en ny administrerende direktør er selskabet pligtig til at købe direktørens aktier. Aftalen er indgået i 2015. Aktieværdien udgør den 31.12.2022 215,8 mio. DKK.

## 8. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moterselskab	
	2022	2021	2022	2021
Lovpligtig revision	864	808	667	380
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Andre ydelser	144	0	144	0
<b>I alt</b>	<b>1.008</b>	<b>808</b>	<b>811</b>	<b>380</b>

Honorar til generalforamlingsvalgt revisor udgør foruden lovpligtig revision, honorar i forbindelse med lokal skatterådgivning

## 9. AKTIEBASERET VEDERLÆGGELSE

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 kræver generalforsamlingens godkendelse.

## 10. FINANSIELLE INDTÆGTER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Renteindtægter, pengeinstitutter	6	5	0	0
Renteindtægter, debitorer	81	28	0	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	1.254	565
<b>I alt</b>	<b>87</b>	<b>33</b>	<b>1.254</b>	<b>565</b>

## 11. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Renteomkostninger, realkreditinstitutter	21.175	16.937	0	0
Renteomkostninger, pengeinstitutter	799	860	792	855
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	3.951	3.652
Renteomkostninger, øvrige	6.072	10.944	101	244
<b>I alt</b>	<b>28.046</b>	<b>28.741</b>	<b>4.843</b>	<b>4.751</b>

Renteomkostninger vedrører finansielle instrumenter målt til amortiseret kostpris. Renteomkostninger i øvrigt indeholder afregninger af differencerenter på renteswaps. Under renteomkostninger i øvrigt er der overført realiseret andel af værdi fra sikringsinstrumenter for 4,7 mio. DKK (9,9 mio. DKK i 2021)

## 12. VÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

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

Værdiregulering 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 3.412 mio. DKK inklusive værdien af right-of-use assets på 27,7 mio. DKK. Dagsværdien af koncernens boligejendomme udgør 1.731,1 mio. DKK, mens dagsværdien af kontorejendommene udgør 874 mio. DKK, og MCPF 779 mio. DKK.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er blevet vurderet af ekstern valuar den 31. december 2022. Forskellen mellem ekstern valuars vurderinger og koncernens vurderinger skyldes, at valuaren har hævet afkastprocenten i forhold til koncernens. Dagsværdien ifølge de eksterne valuarrapporter i alt 3.267,5 mio. DKK.

Bestyrelsen i Prime Office A/S har opskrevet dagsværdien til en samlet værdi på 3.384 mio. DKK i henhold til dagsværdiberegningerne i egne modeller. Det er ledelsens vurdering, at koncernens egne værdiansættelsesreguleringsmodeller er bedst egnet 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 dagsværdireguleringer udgør 80,3 mio. DKK.

### Anvendelse af alternative information til vurdering af dagsværdi på ejendomme

Valuarerne vurderer investeringsejendommene efter RICS-standard. Her skal valuarerne beregne de købsomkostninger som en køber må forvente. Det er tysk transaktionsskat, der er på 6,5%-7,5% afhængig af delstat, og det er omkostninger til notar og ejendomsmægler. Disse omkostninger er tillagt værdien af valuarens vurderinger.

En ejendomsvurdering inklusiv købsomkostninger er ikke tilladt som måling efter IAS 40, men selskabet har medtaget dette for at sikre at regnskabslæser bliver informeret om sammenhæng over til den tyske praksis for værdiansættelse og derved kan foretage vurdering i henhold til IAS 40 uden omkostninger.

### DAGSVÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

ALLE TAL I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2022	2021	2022	2021
<b>Koncernens ejendomsportefølje i alt</b>	<b>80.253</b>	<b>186.918</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dagsværdiregulering boligejendomme (K/S Danske Immobilien)	64.172	131.021	0	0
Dagsværdiregulering MC Property Fund GmbH, ejendomme i behold	(30.045)	53.762	0	0
Dagsværdiregulering MC Property Fund GmbH, ejendomme solgt	0	(7.549)	0	0
Dagsværdiregulering Prime Office, kontorejendomme	46.592	10.101	0	0
Dagsværdiregulering right-of-use assets (K/S Danske Immobilien)	(466)	(417)	0	0

### 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 2022 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. Valuarvurderinger 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 valuarvurderinger (niveau 3) af koncernens investeringsejendomme, har bestyrelsen foretaget en dagsværdiregulering på i alt 80,3 mio. DKK, til i alt 3.412 mio. DKK, inklusiv 28 mio. kr. i dagsværdi af right-of-use assets, og klassificeret opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene til niveau 3.

<b>ALLE TAL I DKK 1.000</b>	<b>Vurdering 31-12-2022</b>	<b>Vurdering 31-12-2021</b>	<b>Valuar 31-12-2022</b>	<b>Valuar 31-12-2021</b>	<b>Valuar Omk + 10%*</b>
K/S Danske Immobilien	1.731.154	1.650.000	1.605.540	1.650.903	1.766.094
PO Wandsbek GmbH	38.670	35.000	37.926	39.413	41.719
PO Kohlmarkt GmbH	226.568	225.000	216.402	211.940	238.042
PO Hamburger Chaussee GmbH	66.185	55.000	62.467	50.568	68.713
Office Kamp GmbH	35.814	36.000	35.695	36.439	39.265
PO Walkerdamm GmbH	82.843	76.000	83.289	72.878	91.618
MC Property Fund Hamburg GmbH	779.048	812.943	802.323	862.634	882.555
Sell Speicher GmbH	215.596	210.000	214.915	218.633	236.406
Germania Arkaden GmbH	208.222	190.000	208.966	185.913	229.862
<b>I alt</b>	<b>3.384.100</b>	<b>3.289.943</b>	<b>3.267.522</b>	<b>3.329.321</b>	<b>3.594.275</b>

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



*Gårdmiljø på byggefelt B og C Aarhus Ø*



## 13. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Aktuel skat af årets resultat	4.743	4.398	2.373	2.469
Regulering skat vedrørende tidligere år	-	(11.237)	-	-
Ændring i udskudt skat	5.865	29.492	(1.162)	16.571
<b>Skat af årets resultat pr. 31. december</b>	<b>10.607</b>	<b>22.653</b>	<b>1.211</b>	<b>19.040</b>

Skat af årets resultat forklares således:

<b>Resultat før skat</b>	<b>166.291</b>	<b>274.331</b>	<b>110.230</b>	<b>172.382</b>
Skat beregnet med dansk skattesats på 22%	36.584	60.353	24.251	37.924
Regulering til tysk skattesats	(10.268)	(16.940)	(6.807)	(10.645)
<b>Skat beregnet på baggrund af tysk skattesats på 15,825% *</b>	<b>26.316</b>	<b>43.413</b>	<b>17.444</b>	<b>27.279</b>
Regulering for minoritetsandel af K/S Danske Immobilien	(7.358)	(11.762)	-	-
Ikke aktiveret underskud i dansk indkomst for året	961	1.417	961	1.417
Ikke aktiveret skattemæssigt underskud udnyttet i året	(9.285)		(9.285)	
Skat ved salg af ejendomme	-	(11.237)	-	-
Regulering for resultat af ikke skattepligtige indtægter fra kapitalandele	-	-	(7.817)	(11.373)
Øvrige reguleringer	(27)	822	(91)	1.717
<b>Skat af årets resultat pr. 31. december</b>	<b>10.607</b>	<b>22.653</b>	<b>1.211</b>	<b>19.040</b>

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

Skat af årets resultat i koncernen for 2021 var påvirket af en ændring i skat som kan henføres til MC Property Fund Hamburg. Som beskrevet i årsrapporten 2020, note 23, var der pr. 31. december 2020 hensat 11.241 tkr. til beskatning af solgte ejendomme før 2020. Denne tilbageføres i 2021, idet skatteforpligtelsen ikke vurderedes at blive realiseret. Forholdet vedrører en tillægsbeskatning grundet solgte ejendomme før 2020, benævnt tradetax. Det er fortsat ledelsens klare overbevisning, at ledelsens sæde er i Danmark og at selskabet og resten af koncernen dermed er fritaget for trade tax.

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

I moderselskabet er der i året udnyttet skattemæssige underskud til udligning af positiv værdiregulering på renteswaps.

Øvrige reguleringer i koncernen for 2022 og 2021 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.

## 14. RESULTATDISPONERING

BELØB I DKK 1.000	Morderselskab	
	2022	2021
Årets resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	109.019	153.342
<b>Årets resultat</b>	<b>109.019</b>	<b>153.342</b>

BELØBET FORESLÅS FORDELT SÅLEDES:	Morderselskab	
	2022	2021
Overført resultat	(7.286)	(25.483)
Reserve for indre værdi	116.305	178.825
<b>I alt</b>	<b>109.019</b>	<b>153.342</b>

## 15. RESULTAT PR. AKTIE OG UDBYTTTE

BELØB I DKK 1.000	Koncern	
	2022	2021
Årets resultat	155.684	251.678
Årets resultat der tilfalder morderselskabsaktionærerne i Prime Office A/S	109.019	153.344
Gennemsnitligt antal aktier (365 dage)	3.793.314	3.793.314
Gennemsnitligt antal egne aktier (365 dage)	18.173	18.173
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie	3.775.141	3.775.141
<b>Resultat pr. aktie (EPS)</b>	<b>28,88</b>	<b>40,62</b>
<b>Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)</b>	<b>28,88</b>	<b>40,62</b>
<b>Udbytte pr. aktie</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

## 16. INVESTERINGSEJENDOMME

Årets dagsværdiregulering af koncernens investerings- ejendomme udgør 80,7 mio. DKK mod 194,9 mio. DKK sidste år. Årets tilgang, dagsværdiregulering og valutakursregulering af dagsværdien af koncernens portefølje af ejendomme, resulterer i en samlet regnskabsværdi på 3.384 mio. DKK mod 3.290 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 12 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 80,7 mio. DKK i 2022 mod 194,9 mio. DKK i 2021.

For vurderingsprincipper henvises til note 2.

Indeholdt i posten Investeringsejendomme er jf. IFRS 16 indeholdt en værdi af right-of-use assets på 27.669 t.DKK pr. 31.12.2022 mod 28.135 t.DKK pr. 31.12.2021. Værdien vedrører 20 grunde i K/S Danske Immobilen hvorpå der står investeringsejendomme og hvor kontrakterne med grundejerne har udløb mellem år 2049 og år 2067.

	Koncern	
BELØB I DKK 1.000	Investeringsejendomme	Investeringsejendomme under opførel
<b>Regnskabsmæssige værdi 1. januar 2021</b>	<b>3.116.321</b>	<b>0</b>
Valutakursregulering	(1.185)	0
Tilgang	12.272	10.080
Afgang	(32.349)	0
Årets dagsværdiregulering	194.884	0
<b>Regnskabsmæssige værdi 31. december 2021</b>	<b>3.289.943</b>	<b>10.080</b>
<b>Right-of-use assets, værdi 1. januar 2021</b>	<b>26.621</b>	<b>0</b>
Valutakursregulering	(10)	0
Tilgang	1.941	0
Årets dagsværdiregulering	(417)	0
<b>Right-of-use assets, værdi 31. december 2021</b>	<b>28.135</b>	<b>0</b>
<b>Samlet værdi 31. december 2021</b>	<b>3.318.078</b>	<b>10.080</b>
<b>Regnskabsmæssige værdi 1. januar 2022</b>	<b>3.289.943</b>	<b>10.080</b>
Valutakursregulering	(31)	0
Tilgang	25.181	28.635
Afgang	(11.712)	0
Årets dagsværdiregulering	80.719	0
<b>Regnskabsmæssige værdi 31. december 2022</b>	<b>3.384.100</b>	<b>38.715</b>
<b>Right-of-use assets, værdi 1. januar 2022</b>	<b>28.135</b>	<b>0</b>
Valutakursregulering	0	0
Tilgang	0	0
Årets dagsværdiregulering	(466)	0
<b>Right-of-use assets, værdi 31. december 2022</b>	<b>27.669</b>	<b>0</b>
<b>Samlet værdi 31. december 2022</b>	<b>3.411.769</b>	<b>38.715</b>

## LEJEINDTÆGTER FORDELT PÅ LØBETIDER FOR ERHVERVSEJENDOMME\*

BELØB I DKK 1.000	Lejeindtægt iht. lejekontrakt med løbetid mindre end 1 år		Lejeindtægt iht. lejekontrakt med løbetid mellem 1 og 5 år		Lejeindtægt iht. lejekontrakt med løbetid på mere end 5 år	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
PO Kohlmarkt GmbH	2.098	1.507	11.589	11.989	404	477
PO Hamburger Chaussee GmbH	4.408	-		3.471		-
Office Kamp GmbH	2.329	1.126		1.038	367	347
PO Walkerdamm GmbH	4.944	2.919	692	1.899		-
PO Wandsbek GmbH		-	1.535	-		1.378
MC Property Fund Hamburg GmbH	22.183	10.497	11.511	18.937	1.984	2.720
Sell Speicer II GmbH	3.399	4.167	7.892	4.093	1.509	3.127
Germania Arkaden GmbH	4.371	121	7.347	10.443		
<b>I alt</b>	<b>43.732</b>	<b>20.337</b>	<b>40.566</b>	<b>51.870</b>	<b>4.264</b>	<b>8.049</b>

\*Boligejendomme er ikke medtaget, da de kan opsiges med 3 måneders varsel.  
Ingen lejere udgør over 5% af den samlede leje.

Lejeindtægter fra koncernens portefølje af erhvervsejendomme er i tabellen inddelt efter lejekontrakternes løbetid. For regnskabsåret 2022 udgør ingen lejere mere end 5% af koncernens samlede lejeindtægt.

## ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Kostpris 1. januar	1.265	1.335	0	0
Tilgang / afgang	0	(70)	0	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.265</b>	<b>1.265</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar	1.107	1.000	0	0
Afskrivninger i året og tilbageførsel på afgang	72	107	0	0
<b>Afskrivninger i alt 31. december</b>	<b>1.179</b>	<b>1.107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssige værdi 31. december</b>	<b>86</b>	<b>158</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 17. KAPITALANDELE I TILKNYTTETE SELSKABER

BELØB I DKK 1.000	Morderselskab	
	2022	2021
Kostpris 1. januar	604.451	604.451
Tilgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>604.451</b>	<b>604.451</b>
<b>Opskrivning pr. 1. januar</b>	<b>807.838</b>	<b>623.975</b>
Årets andel af resultat i tilknyttede virksomheder	116.305	178.825
Kursreguleringer	(110)	(496)
Udlodning	(82.682)	(10.530)
Øvrige kapitalreguleringer	86.985	16.064
<b>Opskrivning pr. 31. december</b>	<b>928.336</b>	<b>807.838</b>
<b>Regnskabsmæssige værdi 31. december</b>	<b>1.532.787</b>	<b>1.412.289</b>

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
Sell Speicher GmbH	85	Kiel, Tyskland
Germania Arkaden GmbH	94	Kiel, Tyskland

De viste ejerandele svarer til stemmeandelene.

Kapitalandele i dattervirksomheder jf. koncernoversigt side 9.

I noten er kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnet efter indre værdis metode. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.533 mio. DKK mod 1.412 mio. DKK i 2021.

## KAPITALANDELE I TILKNYTTED E SELSKABER, MINIORITETSANDELE

2022	K/S Danske Immobilien	MC Property Fund GmbH	Øvrige minoritetsinteresser	Eliminering	I alt
<b>MINORITETSANDEL</b>	<b>41,0%</b>	<b>33,6%</b>			
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
Omsætning	102.597	40.962			
Årets resultat	113.403	(12.310)			
Totalindkomst i alt	177.013	48.073			
<b>Koncernens andel af årets totalindkomst</b>	104.437	31.921			
<b>Minoritetsinteressers andel af årets totalindkomst</b>	72.575	16.153	2.792	0	91.520
<b>Balancen</b>					
Langfristede aktiver	1.758.823	781.638			
Kortfristede aktiver	173.546	257.483			
Langfristede forpligtelser	601.106	547.195			
Kortsigtede forpligtelser	18.940	7.420			
<b>Koncernens andel af egenkapitalen</b>	774.270	295.159			
<b>Minoritetsinteressers andel af egenkapitalen</b>	538.052	162.294	43.131	0	743.478
<b>Netto pengestrømme i dattervirksomheden</b>	15.281	12.674			
<b>Transaktioner med minoritetsinteresser</b>					
Udbetalt udbytte	7.622	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. Der er i koncernen således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilien.

2021	K/S Danske Immobilien	MC Property Fund GmbH	Øvrige minoritetsinteresser	Eliminering	I alt
<b>MINORITETSANDEL</b>	<b>41,0%</b>	<b>33,6%</b>			
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
Omsætning	98.021	41.709			
Årets resultat	181.287	63.813			
Totalindkomst i alt	197.505	67.574			
<b>Koncernens andel af årets totalindkomst</b>	116.528	44.869			
<b>Minoritetsinteressers andel af årets totalindkomst</b>	80.977	22.705	2.915	0	106.597
<b>Balancen</b>					
Langfristede aktiver	1.678.135	813.876			
Kortfristede aktiver	98.201	193.402			
Langfristede forpligtelser	601.585	547.162			
Kortsigtede forpligtelser	20.781	15.599			
<b>Koncernens andel af egenkapitalen</b>	680.842	295.159			
<b>Minoritetsinteressers andel af egenkapitalen</b>	473.128	149.358	39.027	0	661.512
<b>Netto pengestrømme i dattervirksomheden</b>	23.912	29.108			
<b>Transaktioner med minoritetsinteresser</b>					
Udbetalt udbytte	7.318	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. Der er i koncernen således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilien.

## 18. TILGODEHAVENDE FRA SALG OG TJENESTEYDELSER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Tilgodehavende lejeindtægt	18.033	8.765	0	0
Øvrige tilgodehavender fra lejere	0	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>18.033</b>	<b>8.765</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Anm.: Der er foretaget en vurdering af tabsrisikoen på forfaldne tilgodehavender og hensat til tab, hvor risiko er vurderet. På ikke-forfaldne tilgodehavender er nedskrivningerne beløbsmæssigt uvæsentlige. Der er hensat 7,9 mio. DKK til tab på forfaldne tilgodehavender for 2022. (6,4 mio. DKK for 2021). Tilgodehavender hos lejere er steget som følge af stigende energiomkostninger.

## 20. AKTIEKAPITAL

BELØB I DKK 1.000	Moderselskab	
	2022	2021
<b>Aktiekapital 1. januar</b>	<b>189.666</b>	<b>189.666</b>
Tilgang/afgang aktiekapital	0	0
<b>Aktiekapital 31. december</b>	<b>189.666</b>	<b>189.666</b>

Anm.: Aktierne er ikke opdelt i aktieklasser og ingen aktie er tildelt særlige rettigheder.

## 21. EGNE AKTIER

BELØB I DKK 1.000	Antal stk. aktier		i % af aktiekapital	
	2022	2021	2022	2021
<b>Egen beholdning af aktie pr. 1. januar</b>	<b>18.173</b>	<b>18.173</b>	<b>0,48%</b>	<b>0,48%</b>
Tilgang/afgang af egne aktier	0	0	0,00%	0,00%
Kapitalforhøjelse	0	0	0,00%	0,00%
<b>Egen beholdning af aktier pr. 31. december</b>	<b>18.173</b>	<b>18.173</b>	<b>0,48%</b>	<b>0,48%</b>

Der er ikke sket ændringer i beholdning af egne aktier i 2022 eller 2021.

## 19. ANDRE TILGODEHAVENDER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Moms og afgifter	0	3	0	0
Afledte finansielle instrumenter	25.437	0	4.687	0
Øvrige tilgodehavender	5.298	5.608	548	41
<b>I alt</b>	<b>30.735</b>	<b>5.611</b>	<b>5.235</b>	<b>41</b>



## 22. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTIGELSER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Gæld til kreditinstitut, langfristet	1.449.348	1.454.649	0	0
Gæld til kreditinstitut, kortfristet	1.954	913	0	0
Gæld til pengeinstitut, langfristet	33.181	30.334	33.181	30.334
Gæld til pengeinstitut, kortfristet	30.644	32.343	16.955	16.955
<b>Gæld til kredit- og pengeinstitutter i alt</b>	<b>1.515.127</b>	<b>1.518.239</b>	<b>50.136</b>	<b>47.289</b>
Leasingforpligtelser, langfristet	26.640	27.106	0	0
Leasingforpligtelser, kortfristet	1.029	1.029	0	0
<b>Gæld til leasingforpligtelser i alt</b>	<b>27.669</b>	<b>28.135</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Anden gæld, langfristet	0	0	0	0
Anden gæld, kortfristet	15.360	41.896	429	10.752
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>15.360</b>	<b>41.896</b>	<b>429</b>	<b>10.752</b>
<b>Regnskabsmæssige værdi</b>	<b>1.558.156</b>	<b>1.588.270</b>	<b>50.565</b>	<b>58.041</b>
<b>Nominal værdi</b>	<b>1.553.454</b>	<b>1.582.819</b>	<b>50.565</b>	<b>58.041</b>
Gennemsnitlig nominal rente, kredit- og pengeinstitut	1,45%	1,17%	0,41%	0,00%
Gennemsnitlig effektiv rente, kredit- og pengeinstitut	1,45%	1,17%	0,41%	0,00%

Dagsværdien for gæld til kreditinstitutter udgør 1.441 mio. DKK. (2021 1.455 mio. DKK), mens bogført værdi for øvrige forpligtelser tilnærmelsesvist svarer til dagsværdien.

### FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE INKL. RENTER FORFALDER SOM ILLUSTRERET I NEDENSTÅENDE TABEL. (EXCL. LEASINGFORPLIGTELSE)

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Under 1 år	86.229	88.937	17.717	28.018
Mellem 1 - 5 år	576.003	273.049	33.681	30.800
Over 5 år	1.081.771	1.303.087	0	0

## RENTESWAPS

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER (NETTOAFREGNINGER RENTESWAPS)  
FORFALDER IFØLGE AFTALER SOM ILLUSTRERET I NEDENSTÅENDE TABEL

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Under 1 år	(6.994)	12.230	(801)	3.069
Mellem 1 - 5 år	(27.538)	41.576	(4.377)	11.572
Over 5 år	(16.816)	32.947	(5.079)	13.001

\* Baseret på renteniveau 31. december 2022. Negative beløb medfører nettoafregninger fra renteswaps til koncernen.

## LEASING, BYGNINGER PÅ LEJET GRUND

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Under 1 år	1.029	1.029	0	0
Mellem 1 - 5 år	4.116	4.116	0	0
Over 5 år	35.090	36.119	0	0
<b>Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse</b>	<b>40.235</b>	<b>41.264</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Leasingforpligtelse indregnet i balancen	27.669	28.135	0	0
Kortfristet	1.029	1.029	0	0
Langfristet	26.640	27.106	0	0

## LEASINGFORPLIGTELSER, BYGNINGER PÅ LEJET GRUND, BELØB INDREGNET I RESULTATOPGØRELSEN

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Renteomkostninger relateret til leasingforpligtelser	563	541	0	0
Omkostninger relateret til leasingaftaler med lav værdi	155	151	155	151

## GÆLD TIL KREDITINSTITUT

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Type	Lån	Dagsværdi af ejendomme	LTV	Indestående	Nettolån	LTV 2
K/S Danske Immobilien	Bolig	568.735	1.731.154	32,9%	81.333	487.402	28,2%
PO Wandsbek GmbH	Kontor	21.626	38.670	55,9%	-	21.626	55,9%
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	110.723	226.568	48,9%	-	110.723	48,9%
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	25.852	66.185	39,1%	-	25.852	39,1%
Office Kamp GmbH	Kontor	17.361	35.814	48,5%	-	17.361	48,5%
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	34.935	82.843	42,2%	-	34.935	42,2%
MC Property Fund Hamburg GmbH	Bolig/erhverv	439.322	779.048	56,4%	61.723	377.599	48,5%
Sell Speicher GmbH	Kontor	121.214	215.597	56,2%	394	120.820	56,0%
Germania Arkaden GmbH	Kontor	106.891	208.222	51,3%	402	106.489	51,1%
<b>I alt</b>		<b>1.446.658</b>	<b>3.384.100</b>	<b>42,7%</b>	<b>143.852</b>	<b>1.302.807</b>	<b>38,5%</b>

Koncernens finansiering er på samme vilkår på rente og udløb. Renten er baseret EURIBOR.

## GÆLD TIL PENGEINSTITUTTER

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
Prime Office A/S	50.136	3,5	-	0
MC Property Fund GmbH	13.689	2,0	-	0
<b>I alt</b>	<b>63.825</b>			

Selskabets realkreditlån løber i 9 år frem til 2031. Der er bevilget afdragsfrihed frem til 2026 med undtagelse af et mindre lån på ca. 19 mio. DKK.

Det forventes, at afdragsfriheden forlænges i 2026, hvor det drøftes med selskabets bank. Som det fremgår er LTV 2 på 38,5%.

I selskabets største selskab er LTV 2 på 28,2 og i det næstestørste er LTV 2 på 48,5%.

## ANDEN GÆLD SAMLET

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
Deposita og forudbetalinger fra lejere	5.484	0	-	0
Anden gæld i koncernen	9.876	0	-	0
<b>I alt</b>	<b>15.360</b>			

## 23. UDSKUDT SKAT

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Udskudt skat pr. 1. januar	215.199	182.362	72.559	54.090
Valutakursregulering	(15)	(71)	(6)	(21)
Regulering udskudt skat via totalindkomst	30.397	3.834	17.560	2.337
Overtaget udskudt skat ved opkøb	0	0	0	0
Overført mellem aktuel og udskudt skat	-	(418)	-	(418)
Udskudt skat på årets resultat	5.865	29.492	(1.162)	16.571
<b>I alt</b>	<b>251.446</b>	<b>215.199</b>	<b>88.951</b>	<b>72.559</b>
Som specificeres således i hovedtal:				
Investeringsejendomme	243.214	228.850	83.531	75.412
Undensud til fremførsel	(8.219)	(8.997)	0	0
Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	16.451	(4.654)	5.420	(2.853)
<b>I alt</b>	<b>251.446</b>	<b>215.199</b>	<b>88.951</b>	<b>72.559</b>
Udskudt skat er indregnet således i balancen:				
Udskudte skatteaktiver	0	0	0	0
Udskudte skatteforpligtelser	251.446	215.199	88.951	72.559
<b>I alt</b>	<b>251.446</b>	<b>215.199</b>	<b>88.951</b>	<b>72.559</b>

Ikke aktiveret udskudt skatteaktiv i moderselskabet udgør 3.018 tkr. pr. 31. december 2022 og udgjorde 13.441 tkr. pr. 31. december 2021. 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. I regnskabsåret 2022 er der udnyttet 9.285 tkr. til modregning i udskudt skatteforpligtelse på danske renteswaps. Den udskudte skat vedrørende moderselskabets egne danske aktiviteter udgør således i alt 0 tkr.

## Note 23 (fortsat)

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.

For Prime Office koncernen er der begrænset usikkerhed vedrørende opgørelse af den skattepligtige indkomst. Al skattepligtig indkomst med undtagelse af moderselskabet, hvori der kun er skattemæssige underskud, er tilhørende Tyskland. De tyske skattemyndigheder har udført 'tax audits' i flere selskaber i årrækken 2013-2017 uden væsentlige bemærkninger hertil. Det er fortsat ledelsens klare overbevisning, at ledelsens sæde er i Danmark og at selskabet og resten af koncernen dermed er fritaget for trade tax.

## 24. ANDEN GÆLD

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Afledte finansielle instrumenter	0	27.520	0	10.614
Deposita og forudbetalinger fra lejere	5.484	10.691	0	0
Øvrige	9.876	3.685	429	141
<b>I alt</b>	<b>15.360</b>	<b>41.896</b>	<b>429</b>	<b>10.755</b>

## 25. AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Koncernen har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps med restløbetider på op til 9 år. I regnskabsåret 2021 opnåede koncernen forlængede løbetider på kreditforeningsfinansieringen og fik samtidigt forlænget rentesikringsaftalerne.

Koncernens renteswaps er en afdækning af koncernens renterisiko, hvor koncernen betaler en fast rente og modtager en variabel rente. Dagsværdien af koncernens renteswaps udgør pr. 31. december 2022, 169.949 tDKK mod -27.520 tDKK forrige år. Den indregnede værdi efter skat på reserven for pengestrømssikring i 2022 udgør 149.941 tDKK (2021: -17659 tDKK). Der er ikke identificeret eller indregnet ineffektivitet fra de indgåede renteswaps.

BELØB I DKK 1.000	Hoves Stol	Rentesats	Start dato	Slut dato
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	223.095	0,83%/0,62%	30.06.2015	31.12.2031
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.730	0,96%	30.06.2015	30.06.2025
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.730	-0,11%	30.06.2015	29.03.2030
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.730	0,31%	30.12.2019	30.12.2027
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	260.276	0,66%	28.12.2018	30.12.2031
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	0,59%	29.09.2017	30.09.2024
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	-0,18%	31.03.2020	28.12.2029
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	0,97%	30.12.2019	30.12.2026
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	-0,18%	31.03.2020	28.12.2029
<b>I alt</b>	<b>1.078.293</b>			

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Dagsværdi af afledte finansielle renteinstrumenter pr. 31. december	169.950	(27.520)	42.190	(10.614)

indregnet under kortfristede aktiver som andre tilgodehavender med 25.437 og som langfristet del af afledte finansielle instrumenter med 144.512 i balancen i 2022 og under anden gæld med 27.520 i balancen i 2021.

### 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 markedssdata.

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

Dagsværdihierarki for koncernens afledte finansielle sikringsinstrumenter, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i årsrapporten til at tilhøre dagsværdihierarkiets niveau 2 (se note 27 vedrørende finansielle risici og finansielle instrumenter). Alle væsentlige input variable til beregning af markedsværdien er baseret på observerbare markedssdata.

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 mid- marked priser for de enkelte transaktioner og det sædvanlige spænd mellem bud og udbud er derfor ikke medregnet. Det er Prime Office A/S' vurdering at egen kreditrisiko ikke væsentligt påvirker dagsværdiopgørelsen udarbejdet af Nykredit henset til sikkerheder, LTV m.v.

Prime Office A/S har mulighed for at følge udviklingen i dagsværdien af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter på daglig basis via Bloomberg.

Derudover modtages en opgørelse af dagsværdien fra koncernens bankforbindelser hvert kvartal.

### DAGSVÆRDIHIERARKI FOR KONCERNENS AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I BALANCEN

BELØB I DKK 1.000	Niveau 1		Niveau 2		Niveau 3	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Rentesikrings-instrumenter (swaps)	-	-	169.950	(27.520)	-	-

#### Reform af referencerenter (ændring til IFRS 9, IAS 39 og IFRS 7)

Reformen af referencerenter (IBOR-reformen) betyder, at rentefastsættelsen på flere finansielle produkter på kort sigt skal baseres på nye risikofrie referencerenter i stedet for de nuværende "IBOR"-renter. Der er fortsat nogen usikkerhed om, hvorledes og hvornår overgangen til de nye referencerenter vil finde sted, herunder også i hvilket omfang nuværende benchmarks vil blive understøttet evt. i en ændret form.

Ændringer (i IFRS 9, IAS 39 og IFRS 7) har til formål at mindske potentielle regnskabsmæssige udfordringer, idet overgangen til nye benchmarks vil kunne medføre en øget forskel i værdiansættelsen af henholdsvis det afdækkede instrument og det afdækkende instrument og derved indikere, at sikringsforholdet falder uden for kriterierne i effektivitetstest. Ændringerne giver bl.a. mulighed for, at effektivitetstest kan foretages ud fra en antagelse om uændret benchmark og pengestrømme, hvorved testen i princippet baseres på de hidtil gældende renter.

Koncernens renteswap aftaler er baseret på referencerenten Euribor. I effektivitetstest er antaget uændret benchmark og pengestrømme. Ledelsen undersøger løbende konsekvenserne ved ændring i benchmark-renter og forventer fortsat ikke væsentlige regnskabsmæssige påvirkninger fra en eventuel ændring i referencerenter.

## 26. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Koncernen har afgivet pant i investeringsejendomme med bogført værdi på 3.384 mio. DKK (3.289,9 mio. DKK i 2021) for gæld til bank- og kreditinstitutter på i alt 1.515 mio. DKK (1.518 mio. DKK i 2021) og som sikkerhed for dagsværdi af renteswap, hvor værdien pr. 31. december 2022 er positiv med 170 mio. DKK (negativ med 28 mio DKK i 2021). Herudover er der stillet regarantier for ca. 181,5 mio. DKK for selskabets betingede køb af to byggefelter på Aarhus Ø.

Koncernen har afgivet sikkerhed for gæld til bank- og kreditinstitut ved transport i forsikringssummer og lejeindtægter

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 155 t.kr.

Selskabet og koncernen har indgået en delegationsaftale med Møller & Company A/S. Aftalen løber frem til 31. december 2027. Honoraret udgør 0,15% af koncernens ejendomsværdier, svarende til et årligt honorar på cirka 5.021 t.kr.

Selskabet og koncernen har indgået administrationsaftaler med Buwog Immobilien Management GmbH om administration af koncernens investeringsejendomme. Aftalen med BUWOG løber i 3 år og kan forlænges i yderligere 2 år. Det årlige faste honorar udgør cirka 15 mio. kroner.

## 27. 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 hvert kvartal en beregning af dagsværdien fra koncernens bankforbindelser.

### Renterisiko og indgående rentesikringsaftaler

Vedrørende koncernens renterisiko på finansielle forpligtelser vil en ændring i renteniveauet påvirke finansieringsomkostningerne. Herudover vil en ændring i renteniveauet påvirke dagsværdien af koncernens indgåede rentesikringsinstrumenter.

Der henvises til følsomhedsanalyse nedenfor i denne note.

### Valutarisiko

Koncernens selskaber anvender alle EURO som funktionel valuta, og såvel aktiver som forpligtelser er optaget i EURO. Risikoen er således på nettoplaceringen, som er beskrevet nærmere nedenfor i denne note. Risikoen vurderes som lav grundet relationen mellem danske kroner og EURO.

### Likviditetsrisiko

Koncernen har lav likviditetsrisiko som følge af indgåede aftaler om afdragsfrihed og langsigtede finansiering. Der realiseres løbende positive pengestrømme og koncernens likviditetsreserve består af likvide midler.

### Kreditrisiko

Koncernens aktivitet betyder, at mellemværender med lejere er forholdsvis begrænset. Der vil være en risiko for tab på mellemværender. Denne kan opgøres til en maksimal risiko på det samlede tilgodehavende pr. 31. december 2022 udgørende 18.033 tDKK (2021: 8.765 tDKK) Risikoen vurderes som lav.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit 4 "Risikostyring" og afsnit 5 "Selskabets kapitalstruktur og finansiering" for yderligere beskrivelse.

Kreditrisiko på afledte finansielle instrumenter og likvider vurderes som lav.



## FINANSIELLE AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Afledt finansiel instrument, renteswap (pengestrømssikring)	169.949	0	42.189	0
<b>I alt finansielle aktiver, der måles til dagsværdi</b>	<b>169.949</b>	<b>0</b>	<b>42.189</b>	<b>0</b>

## FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Afledt finansiel instrument, renteswap (pengestrømssikring)	-	(27.520)	-	(10.614)
<b>I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi</b>	<b>-</b>	<b>(27.520)</b>	<b>-</b>	<b>(10.614)</b>

## FINANSIELLE AKTIVER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.033	8.765	0	0
Andre tilgodehavender	5.298	5.608	548	41
Likvide beholdninger	150.924	126.209	1.757	2.918
<b>I alt finansielle aktiver der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>174.255</b>	<b>140.582</b>	<b>2.305</b>	<b>2.959</b>

## FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

BELØB I DKK 1.000	2022	2021	2022	2021
Kreditinstitut, gældsforpligtigelse	(1.451.302)	(1.455.562)	0	0
Bank, gældsforpligtigelse	(63.825)	(62.677)	(50.136)	(47.289)
Gæld tilknyttede virksomheder	0	0	(304.220)	(312.654)
Leasinggæld	(27.669)	(28.135)	-	-
Leverandørgæld	(25.777)	(16.623)	(4.546)	(6.310)
Anden gæld	(15.360)	(41.896)	(429)	(10.752)
<b>I alt finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>(1.583.933)</b>	<b>(1.604.893)</b>	<b>(359.331)</b>	<b>(377.005)</b>

## AFDÆKNINGSPROCENT

BELØB I DKK 1.000	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Gæld til kreditinstitutter	1.449.348	1.447.394	1.445.440	1.443.486	1.441.532	1.439.578	1.437.624	1.435.670	1.433.716
Heraf med fast rente	1.078.293	1.041.110	892.380	855.197	706.467	706.467	632.102	483.372	483.372
Afdækningsprocent (Langfristede lån/afdækning)	74,4%	71,9%	61,7%	59,2%	49,0%	49,1%	44,0%	33,7%	33,7%

Selskabets realkreditlån løber i 9 år frem til 2031. Der er bevilget afdragsfrihed frem til 2026 med undtagelse af et mindre lån på ca. 19 mio. DKK. Det forventes, at afdragsfriheden forlænges i 2026, hvor det drøftes med selskabets bank. Ovenfor er medtaget den forventede forlængelse, for at vise afdækningsprocenten fra allerede indgåede renteswapaftaler.

## EFFEKT AF RENTESTIGNING PÅ 1%

	Resultat	Anden totalindkomst*	Egenkapital
Finansielle forpligtelser, rente	(15.151)	0	(15.151)
Likvider, rente	1.509	0	1.509
Renteswaps, nettoafregninger	10.783	0	10.783
Renteswaps, værdiregulering*	0	75.999	75.999
Skatteeffekt	452	(12.027)	(11.574)
<b>I alt</b>	<b>(2.407)</b>	<b>63.972</b>	<b>61.566</b>

\*Effekten på resultatopgørelsen er udtryk for den forventede kontinuerlige effekt af en renteforøgelse på 1%. Effekten på totalindkomstopgørelsen år 1 fra værdiregulering af renteswaps efter en rentestigning på 1%, vil over kontraktens løbetid reguleres tilbage til 0. Den positive effekt år 1 vil således blive tilbageført over de kommende år i takt med at lavere nettoafregninger realiseres.



*Germania Arkaden i Kiel købt i 2019, og opført i 2010.*

## VALUTARISICI VEDRØRENDE INDREGNEDE AKTIVER OG FORPLIGTELSE (FINANSIELLE OG IKKE-FINANSIELLE)

### KONCERN 2022

BELØB I DKK 1.000	Langfristede aktiver	Kortfristede aktiver	Gældsforpligtelser	Usikret nettoposition
EUR	3.450.570	344.204	1.835.490	1.959.284
<b>I alt</b>	<b>3.450.570</b>	<b>344.204</b>	<b>1.835.490</b>	<b>1.959.284</b>

### KONCERN 2021

BELØB I DKK 1.000	Langfristede aktiver	Kortfristede aktiver	Gældsforpligtelser	Usikret nettoposition
EUR	3.328.316	140.659	1.822.842	1.646.133
<b>I alt</b>	<b>3.328.316</b>	<b>140.659</b>	<b>1.822.842</b>	<b>1.646.133</b>

## 28. ÆNDRING I FORPLIGTELSER SOM FØLGE AF FINANSIERINGSAKTIVITET

### KONCERN 2022

	Pengestrømme			Ikke kontante ændringer		Tidligere driftskredit vurderet finansieringsaktivitet	31. dec. 2022
	1. jan. 2022	Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Tilgang leasingforpligtelse		
<b>BELØB I DKK 1.000</b>							
Gæld til kreditinstitutter	1.455.562	0	(4.260)	0	0	0	1.451.302
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	47.289	0	1.148	0	0	15.388	63.825
Leasing, bygninger på lejet grund	28.135	0	(466)	0	0	0	27.669
<b>I alt</b>	<b>1.530.986</b>	<b>0</b>	<b>(3.578)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.388</b>	<b>1.542.795</b>

### KONCERN 2021

	Pengestrømme			Ikke kontante ændringer		Genberegning amortisering	31. dec. 2021
	1. jan. 2021	Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Tilgang leasingforpligtelse		
<b>BELØB I DKK 1.000</b>							
Gæld til kreditinstitutter	1.459.737	0	(5.672)	(549)	0	2.047	1.455.562
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	65.257	0	(17.951)	(25)	0	0	47.289
Leasing, bygninger på lejet grund	26.621	0	(417)	(10)	1.941	0	28.135
<b>I alt</b>	<b>1.551.615</b>	<b>0</b>	<b>(24.040)</b>	<b>(584)</b>	<b>1.941</b>	<b>2.047</b>	<b>1.530.986</b>

## MODERSELSKAB 2022

BELØB I DKK 1.000	Pengestrømme		Ikke kontante ændringer			31. dec. 2022	
	1. jan. 2022	Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Tilgang leasingforpligtelse		Genberegning amortisering
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	47.289	0	2.847	-	0	0	50.136
<b>I alt</b>	<b>47.289</b>	<b>0</b>	<b>2.847</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.136</b>

## MODERSELSKAB 2021

BELØB I DKK 1.000	Pengestrømme		Ikke kontante ændringer			31. dec. 20210	
	1. jan. 2021	Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Tilgang leasingforpligtelse		Genberegning amortisering
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	65.257	0	(17.945)	(23)	0	0	47.289
<b>I alt</b>	<b>65.257</b>	<b>0</b>	<b>(17.945)</b>	<b>(23)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47.289</b>

## 29. NÆRTSTÅENDE PARTER

Nærtstående parter i Prime Office A/S defineres, jf. IAS 24, som værende personer i direktionen og bestyrelsen, samt personer med tilknytning hertil. Herudover selskaber, hvori denne personkreds har væsentlig indflydelse inkl. selskaber som er tilknyttet til moderselskabet jvf. tidligere angivne koncernoversigt. Ingen nærtstående parter har en 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.

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

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
<b>Transaktioner med Moller &amp; Company A/S</b>				
Delegationsaftale <sup>1)</sup>	5.021	4.667	5.021	4.667
<b>Transaktioner med direktion og bestyrelse</b>				
Direktion og dennes nærtstående	2.162	1.899	1.068	955
Bestyrelse	2.012	1.918	1.387	1.324
<b>Tilknyttede virksomheder</b>				
Koncernmellemværender, renteindtægter	0	0	1.254	565
Koncernmellemværender, renteudgifter	0	0	3.951	3.652
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	48.092	10.625
Gæld tilknyttede virksomheder	0	0	304.220	312.654
Udbetalt udbytte i året	0	0	0	4.889

Management fee internt i koncernen faktureret fra moderselskabet beløber sig til 8.141 TDKK (2021: 7.233 TDKK).

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

## 30. 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 922.259 stk. aktier svarende til 24,31%.
- AHJ A/S, Korsør, (Cvr. nr. 25516281) ejer 596.226 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 11% af den samlede aktiekapital.



## 31. LEDELSENS BEHOLDNING AF AKTIER MV.

	2022				
	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
<b>Bestyrelsen</b>					
Flemming Bent Lindeløv	28.130	0	28.130	0,74%	6.582
Torben Hjort Friederichsen og (Torben Hjort Aps)	5.000	0	5.000	0,13%	1.170
Knud Aage Hjorth og (M+M Invest Aps)	27.262	0	27.262	0,72%	6.379
Marie Vinther Møller	337	0	337	0,01%	79
<b>Direktion</b>					
Mogens Vinther Møller og (Birketinget A/S)	922.259		922.259	24,31%	215.809

	2021				
	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
<b>Bestyrelsen</b>					
Flemming Bent Lindeløv	28.130	0	28.130	0,74%	8.495
Torben Hjort Friederichsen og (Torben Hjort Aps)	5.000	0	5.000	0,13%	1.510
Knud Aage Hjorth og (M+M Invest Aps)	27.262	0	27.262	0,72%	8.233
Marie Vinther Møller	337	0	337	0,01%	102
<b>Direktion</b>					
Mogens Vinther Møller og (Birketinget A/S)	847.269	75.000	922.259	24,31%	278.522

## 32. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på årsrapporten for 2022.

## 33. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 20. marts 2023 godkendt nær værende årsrapport 2022 til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Prime Office A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 12. april 2023.



*Sell Speicher i Kiel købt i 2019, og opført i 2004.*



*Office Kamp i Lübeck, købt i 2008 og opført i 2006.*

## 34. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### Grundlæggende forudsætning om fortsat drift

Bestyrelse, revisionsudvalg og direktion har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, hvorvidt det er velbegrunderet, at going concern-forudsætningen lægges til grund. Bestyrelse, revisionsudvalg og direktion har konkluderet, at der ikke på regnskabsafslutningstidspunktet er faktorer, der giver anledning til tvivl om, hvorvidt koncernen og selskabet kan og vil fortsætte driften mindst frem til næste balancedag. Konklusionen er foretaget på baggrund af kendskab til koncernen og selskabet, de skønnede fremtidsudsigter og de identificerede usikkerheder og risici, der knytter sig hertil. Det anses således for rimeligt, sagligt og velbegrunderet at lægge going concern-forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen.

### 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%.

### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Den ikke kontrollerende interessers 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 25 - 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 forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

### **Pengestrømssikring**

Ændringer i den del af dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i fremtidige pengestrømme, indregnes i anden totalindkomst i en særskilt reserve for sikringstransaktioner under egenkapitalen, indtil de sikrede pengestrømme påvirker resultatet. På dette tidspunkt reklassificeres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra anden totalindkomst og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Hvis sikringsinstrumentet ikke længere opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, ophører sikringsforholdet fremadrettet. Den akkumulerede værdiændring indregnet i anden totalindkomst reklassificeres til resultatopgørelsen, når de sikrede pengestrømme påvirker resultatet eller ikke længere er sandsynlig.

Den del af værdireguleringen af et afledt finansielt instrument, som ikke indgår i et sikringsforhold, præsenteres under finansielle poster.

## 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.

### 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

### Investeringssejendomme

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

Igangværende projekter på investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af igangværende projekter. Igangværende projekter på investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

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

Investeringssejendommene måles efterfølgende til skønnet dagsværdi via en afkastmodel.

Ændringer i investeringssejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

### Andre anlæg

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 5-10 år.

### Leasingkontrakter

Et leasingaktiv og en leasingforpligtelse indregnes i balancen, når koncernen i henhold til en indgået leasingaftale vedrørende et specifikt identificerbart aktiv får stillet leasingaktivet til rådighed i leasingperioden, og når koncernen opnår ret til stort set alle de økonomiske fordele fra brugen af det identificerede aktiv og retten til at bestemme over brugen af det identificerede aktiv.

Leasingforpligtelser måles ved første indregning til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser tilbagediskonteret med en alternativ lånerente. Følgende leasingbetalinger indregnes som en del af leasingforpligtelsen:

- Faste betalinger
- Variable betalinger, som ændrer sig i takt med ændringer i et indeks eller en rente, baseret på gældende indeks eller rente.
- Skyldige betalinger under en restværdigaranti.
- Udnyttelsesprisen for købsoptioner, som ledelsen med høj sandsynlighed forventer at udnytte.
- Betalinger omfattet af en forlængelsesoption, som koncernen med høj sandsynlighed forventer at udnytte.
- Bod relateret til en opsigelsesoption, medmindre koncernen med høj sandsynlighed ikke forventer at udnytte optionen.

Leasingforpligtelsen måles til amortiseret kostpris under den effektive rentes metode. Leasingforpligtelsen genberegnes, når der er ændringer i de underliggende kontraktuelle pengestømme fra ændringer i et indeks eller en rente, hvis der er ændringer i koncernens estimat af en restværdigaranti, eller hvis koncernen ændrer sin vurdering af, om en købs-, forlængelses- eller opsigelsesoption med rimelig sandsynlighed forventes udnyttet.

Leasingaktivet måles ved første indregning til kostpris, hvilket svarer til værdien af leasingforpligtelsen korrigeret for forudbetalt leasingbetalinger med tillæg af direkte relaterede omkostninger og estimerede omkostninger til nedrivning, istandsættelse eller lignende og fratrukket modtagne rabatter eller andre typer af incitamentsbetalinger fra leasinggiver.

Efterfølgende måles aktivet til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Leasingaktivet afskrives over den korteste af leasingperioden og leasingaktivets brugstid. Afskrivningerne indregnes lineært i resultatopgørelsen.

#### **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 måles ved første indregning i balancen til dagsværdi og måles efterfølgende til amortiseret kostpris fratrukket individuel opgjort tabshensættelse.

#### **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.

#### **Egenkapital**

##### ***Egne aktier***

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

##### ***Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode***

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

##### ***Reserve for valutakursreguleringer***

Reserve for valutakursreguleringer omfatter andel af valutakursdifferencer, opstået ved omregning af regnskaber for enheder med en anden funktionel valuta end danske kroner. Reserven opløses ved afhændelse af udenlandske enheder. Når kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i modervirksomhedens regnskab er omfattet af bindingskravet i reserven for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, vil valutakursreguleringer i stedet indgå i denne egenkapitalreserve.

##### ***Reserve for sikringstransaktioner***

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring efter skat i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

##### ***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.

### **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 valgt 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 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 året, 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 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.



*Erlanweg i Slesvig, reovering af altaner.*

## DEFINITION AF NØGLETAL FOR KONCERNEN

<b>Forrentning af egenkapitalen før skat:</b>	Resultat før skat (DKK)	x 100
	Gennemsnitlig egenkapital (DKK)	
<b>Forrentning af egenkapitalen efter skat:</b>	Årets resultat (DKK)	x 100
	Gennemsnitlig egenkapital (DKK)	
<b>Soliditetsgrad (pct.):</b>	Egenkapital ultimo (DKK)	x 100
	Samlede aktiver (DKK)	
<b>Return on invested capital (ROIC):</b>	Resultat før kurs- og værdireguleringer	
	Dagsværdi investeringsejendomme	
<b>Loan to value (LTV):</b>	Gæld til kreditinstitutter	
	Dagsværdi investeringsejendomme	
<b>Interest coverage (ICR):</b>	Resultat af primær drift	
	Finansielle omkostninger	
<b>Resultat pr. aktie (EPS):</b>	Årets resultat (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer	
	Gns. antal aktie (stk)	
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteter pr. aktie, DKK:</b>	Pengestrømme vedrørende primær drift	
<b>Markedsværdi (T.DKK):</b>	Antal aktier ultimo periode, stk	
	Antal aktier i alt (stk.) x Børskurs (DKK)	
<b>Indre værdi pr. aktie (DKK):</b>	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer (DKK)	
	Antal aktie (stk)	
<b>Price Earnings (PE):</b>	Markedsværdi pr. aktie (DKK)	
	Resultat pr. aktie EPS (DKK)	
<b>Kurs/indre værdi (DKK):</b>	(Antal aktier - antal egne aktier) x Børskurs (DKK)	
	Egenkapital (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer	
<b>EBIT pr. aktie (DKK):</b>	EBIT (DKK) (resultat af primær drift)	
	Antal aktie (stk)	
<b>Udbytte pr. aktie (DPS):</b>	Udbytte (DKK)	
	Antal aktie (stk)	
<b>Udlejningsgrad (pct.):</b>	Antal udlejede m <sup>2</sup>	
	Antal m <sup>2</sup>	
<b>Vekslekurs DKK / €:</b>	7,4365	

# DET ER IKKE LIGEGYLDIGT HVOR DU INVESTERER DINE PENGE

En investering i en børsnoteret ejendomsaktie med en obligations egenskaber og en markant vækst

Aktiver for ca. 3,4 mia. DKK investeret i tyske ejendomme

## HER ER TRE GODE GRUNDE TIL AT INVESTERE

### En investering i mange aktivklasser samtidig:

En børsnoteret aktieinvestering  
En obligationsinvestering  
En ejendomsinvestering  
En vækstinvestering  
En inflationssikret investering

### En investering med følgende karakteristika:

En spredning på ejendomssegmenter  
– boliger, kontorer og erhverv  
En spredning på større tyske byer  
– Hamborg, Kiel og Lübeck  
En spredning i Europas største og stærkeste økonomi  
En lav risiko målt på alle teoretiske risikoparametre  
Ingen resultathonorar  
0,15% i administrationshonorar, der er markedets laveste  
Minimumsinvestering 1 aktie der pr. 31.12.2022 koster 234 DKK.

En investering med 15 års dokumenterede resultater

Børsnoteret den 10.7.2008

Aktiekursudvikling i 2022 -22%.

Aktiekursudvikling årligt i 5 år 93,7% svarende til 14,17% årligt.

Aktiekursudvikling årligt i 10 år 398,3% svarende til 17,5% årligt.

En stigende omsætning og indtjening

Egenkapital i 2008 100 mio. DKK

Egenkapital i 2022 1.959,2 mio. DKK.

Soliditet 51,6%

Gældsprocent realkredit/vurdering af ejendomme 42,5%.

---

Med ca. 188 mio. DKK i huslejeindtægter, hvoraf en stor del stammer fra boliger og kontorejendomme er indtægten lige så stabil som en realkreditobligation. Huslejeindtægterne følger inflationen og vækst og her med en værdisikring af indtægterne der svarer til en indeksobligation.

Indtjening er stabil og risikonøgletal svarer snarere til en obligation end til en aktie.

---

Læs mere på [www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk) og læs vores seneste årsregnskab og delårsrapport.

PRIME OFFICE 

*Bestyrelsen i Prime Office A/S  
Fra højre Flemming Lindeløv, Torben Hjort,  
Marie Møller, Mogens Møller, Knud Hjorth*

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](http://www.primeoffice.dk)  
[info@primeoffice.dk](mailto:info@primeoffice.dk)