

PRIME OFFICE

PRIME OFFICE A/S CVR-NR. 30558642 FEBRUAR 2021

RISIKOSTYRING I PRIME OFFICE KONCERNEN

Vikingeborgen Trelleborg.

Risikostyring har været kendt siden vikingernes tid, og her er vist hvordan man beskyttede befolkning og værdier med tre forsvarsværker: vandgrav, ydre ringmur med hegn og indre ringmur med ingenmandsland foran.

I vor tid er 3 line of defences et moderne svar herpå

SØNDER ALLÉ 6, 2. SAL, 8000 AARHUS C

INDHOLD

1 FORORD	4	5.7.4 Bestyrelsen	20
2 SELSKABETS FORRETNINGSMODEL	5	5.7.5 Delegering	20
3 KORT OM 2020	6	5.8 2 nd Line of defence	22
4 FORMELLE GRUNDLAG FOR RISIKOSTYRING	7	5.8.1 Risikostyringsfunktion	22
4.1 Vedtægter	7	5.8.2 Valuar	22
4.2 FAIF-loven	7	5.8.3 Compliance	22
4.3 Årsregnskabsloven for børsnoterede virksomheder	7	5.8.4 Depositaraftale	23
4.3.1 ESG-rapport fra 2020	8	5.9 3 rd line of Defence	25
4.3.2 Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse	8	5.9.1 Bogføring	25
4.3.3 Lov om samfundsansvar	8	5.9.2 Controlling og dansk specialkonsulent	25
4.3.4 Vederlagspolitik	9	5.9.3 Selskabets eksterne revision (Deloitte)	25
4.3.5 Regler for udstedere på en fondsbørs	9	5.9.4 Revisionens risikovurdering og revisionsstrategi	25
4.3.6 Øvrig finansiel lovgivning	9	5.9.5 Revisionens undersøgelser af compliancemæssige forhold	26
5 VIRKSOMHEDENS LEDELSE	10	5.9.6 Kommunikation med revisionsudvalg (bestyrelse) og revision	27
5.1 Koncernstruktur	10	5.10 Årshjul og forretningsorden	28
5.2 Organisering	11	6 VIRKSOMHEDENS TOP10 RISICI	32
5.3 Risikopolitik, appetit og godkendelser	12	7 RISIKOSTYRING	34
5.4 Risikokontrol	12	7.1 De strategiske risici	34
5.5 Bestyrelsesudvalg	12	7.2 Forretningsmæssige risici (Markedsrisiko)	34
5.5.1 Revisionsudvalg	12	7.3 Værdiansættelse ejendomme	35
5.5.2 Vederlags- og nomineringsudvalg	12	7.3.1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	35
5.6 Ansvarsområder	13	7.3.2 Vurderingsprincipper	35
5.6.1 Køb og salg af ejendomme:	13	7.4 Vurdering af ejendomme	36
5.6.2 Finansieringsforhold	13	7.4.1 Vurdering af største kontorejendom	37
5.7 1 st Line of defence	14	7.4.2 Vurdering af største boligejendomsselskab	38
5.7.1 Direktion	14	7.5 Rapportering og målinger	39
5.7.2 Forvalteraftale	14	7.5.1 Månedlig rapportering	39
5.7.3 Forvalterens organisation	15	7.5.2 Ejendoms app for alle selskaber og enkelt ejendomme	39
5.7.3.1 Forvalterens økonomiske opgaver	17	7.5.3 Månedssleje pr. selskab og pr ejendom	42
5.7.3.2 Forvalterens tekniske opgaver	19	7.5.4 Vedligeholdelse månedligt	43
5.7.3.3 Investerings- og vedligeholdelsesplaner	20	7.6 Finansielle risici	44
		7.7 Kapitalstyring	44
		7.8 Finansiering og rentesikring	44

7.8.1	Forfaldsstruktur for gæld	44	10 STRESSTEST	63
7.8.2	Gældsstruktur og LTV ultimo 2020.	45	10.1 Målområder og styringsnøgletal på årlig basis	64
7.8.3	Rentesikring ultimo 2020	46	10.2 Markedsvurdering	65
7.8.4	Måling af rentesikring for koncernen ultimo 2019	47	10.3 Værdiskabelse	66
7.8.5	Afdækningsprocent af gæld	48	11 VIRKSOMHEDENS STRATEGI	67
7.8.6	Udvikling i LTV og ICR	49	11.1 De fem strategiske søjler	67
7.8.7	Valutakursrisiko	49	11.2 Styringsdiamant	69
7.9	Likviditetsrisiko	50	12 BENCHMARK EJENDOMSELSKABER	70
7.9.1	Likviditetsrisiko	51	13 CORUNAKRISE OG COVID 19	72
7.10	Kredit-og modpartsrisiko	51	14 RISIKORAPPORT 2021	73
7.10.1	Kredit-og modpartsrisiko	51		
7.10.2	Kreditrisiko og koncentration af lejere	52		
7.11	Opgørelse af risikoposition på modparter	53		
7.12	Risikovurdering og rating	53		
7.13	Tabrisiko	53		
7.14	Operational risiko	53		
7.14.1	Processer og informationsteknologi	53		
7.14.2	IT-sikkerhed og persondata	54		
7.14.3	Modelrisiko	54		
7.15	Forsikringsmæssige risiko	54		
7.16	Ejendomme, forvalter, depositar, delegation, bestyrelse	56		
7.17	Andre risici	56		
7.18	Hvidvask	56		
7.19	Regulering og juridiske risici	56		
7.20	Miljøforhold	56		
7.21	Andre forpligtelser	56		
8 ØKONOMISK UDVIKLING		57		
8.1	Segmenter i koncernen	58		
8.2	Budgetstyring	59		
9 FØLSOMHEDSANALYSER		60		
9.1	Ændringer i afkastprocent	60		
9.2	Ændringer i lejeindtægt	61		
9.3	Følsomhedsanalyse ejendomme	62		

1 FORORD

Denne risikorapport er udarbejdet som et supplement til lov nr. 598 af 12. juni 2013 om forvaltere af alternative investeringsfonde mv ("FAIF"-loven) og senere ændringer.

Formålet med rapporten er at gennemgå risiko- og kapitalstyring og de tilknyttede risici, der er relateret hertil i Prime Office A/S.

Prime Office A/S blev børsnoteret den 10. juli 2008, og har siden da været underlagt tilsyn hos Erhvervsstyrelsen og Finanstilsynet, der har godkendt selskabets prospekt den 4. juni 2008, og selskabets seneste prospekt den 21. april 2015.

Selskabet har den 23. marts 2015 modtaget tilladelse fra Finanstilsynet til, at Prime Office A/S kan udøve forvaltningsvirksomhed i henhold til § 6, stk. 1 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, og som en selvforvaltende fond.

Det formelle grundlag for risikostyring er beskrevet i et senere afsnit herom.

Selskabet har en separat risikostyrings- og compliance funktion, der beskrives i senere afsnit. Begge funktioner varetages af delegerede, der begge er uafhængige og organisatoriske og hierarkiske adskilte fra Prime Office A/S. Årsrapport og delårsrapporter indeholder en række informationer omkring risikostyring om målinger og rapportering af risikoforholdene i selskabet.

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

Herudover udarbejdes delårsrapporter efter IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter, I som er godkendte af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder".

Risikorapporten skal ses som et supplement til selskabets årsrapport og til selskabets kvartalsrapporter. Alle væsentlige informationer er offentliggjorte, og der er således ikke relevante oplysninger, som ikke er offentliggjorte. Forhold omkring vedtægter, finanspolitik, corporate governance, samfundsansvar og mangfoldighed fremgår både af årsregnskab og på selskabets hjemmeside www.primeoffice.dk.

Fra 2020 udarbejder selskabet også en ESG-rapport, der findes på selskabets hjemmeside.

Oplysninger om vederlagsrapport fremgår af selskabets hjemmeside.

Selskabet har i årsregnskabet også forholdt sig til dataetik, der er et lovkrav fra 2021.

Selskabets investeringsejendomme kvalitetssikres af uafhængige tyske valuarer, og deres rapporter er også tilgængelige på selskabets hjemmeside, som nævnt ovenfor.

2 SELSKABETS FORRETNINGSMODEL

Selskabets tilladelse til at drive forvaltningsvirksomhed som selvforvaltende alternativ investeringsfond omfatter følgende investeringsstrategi:

”Fond baseret på fast ejendom indenfor følgende ejendoms kategorier: beboelse, erhverv og industri, fonde baseret på fast ejendom med flere strategier og anden strategi for fond baseret på fast ejendom”.

Det fremgår yderligere af selskabets vedtægter, at selskabets formål er at drive ejendomsinvesterings-virksomhed ved køb, salg, besiddelse, udvikling og udlejning af fast ejendom enten direkte eller indirekte gennem datterselskaber.

Selskabets strategi er yderligere beskrevet i slutningen af rapporten.

Selskabets aktiver pr. 31.december 2020 består for 96,9% vedkommende af tyske investeringsejendomme der udgør 3,116 mia. DKK. Heraf udgør boliger 1.684 mio. DKK og kontorejendomme 645,2 mio. DKK, mens bolig- og erhvervsejendomme udgør 786,7 mio. DKK. En fordeling på 73% for boliger og 27% kontor og erhverv, målt på antal ejede kvadratmeter.

3 KORT OM 2020

I 2020 blev verden ramt af en pandemi, der i løbet af kort tid ændrede hele verdenssituation med katastrofale følger for menneskeheden.

I februar 2021 er over 2,5 mio. mennesker døde, men heldigvis blev der lynhurtigt opfundet en vaccine, der er under udrulning. Myndighederne har reageret ansvarligt og hurtigt, men pandemien har påvirket mange brancher.

Ejendomssektoren blev hårdt ramt på en række områder og det samme blev andre brancher.

Prime Office er sluppet nådigt og de økonomiske konsekvenser har været begrænsede. Selskabet har for de lejere, der har været hårdest ramt, hjulpet med udskydelse af lejen og/eller nedsættelse af lejen.

Selskabet har klaret sig godt økonomisk og på aktiemarkedet.

Købet af de to kontorejendomme i 2019 har bidraget til en omsætningsvækst på 9,2% til 179,2 mio. DKK.

Selskabets omkostninger er trods stigende vedligeholdelsesudgifter faldet til 48,1 mio. DKK fra 49,4 mio. DKK svarende til et fald på 2,6%.

Resultatet af primær drift er det højeste i selskabets historie og andrager 112,6 mio. DKK svarende til en EBIT-margin på 62,9%, der er en stigning på 3%.

Årets resultat før skat blev på 273,7 mio. DKK efter værdireguleringer på 190,5 mio. DKK.

Selskabets investeringsejendomme udgør 3,116 mia. DKK.

Selskabet likviditet er på 82,9 mio. DKK.

Prime Office har en egenkapital på 1,395 mia. DKK og en LTV på 46,4%.

Selskabets aktie klarede sig godt i årets løb, og markedsværdien af selskabet sluttede ved årets udgang på 777 mio. DKK mod 717 mio. DKK forrige år.

4 FORMELLE GRUNDLAG FOR RISIKOSTYRING

4.1 Vedtægter

Vedtægterne fastlægger selskabets formål for investering, der er fastlagt i vedtægternes § 3.1.:

”Selskabets formål er at drive ejendomsinvesteringsvirksomhed ved køb, salg, besiddelse, udvikling og udlejning af fast ejendom enten direkte eller indirekte gennem datterselskaber, samt al anden virksomhed som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed”.

Selskabets vedtægter er på generalforsamlingen i 2019 ændret, således at vedtægternes § 3.1. er ændret ved at selskabet ikke kun kan foretage ejendomsinvesteringer i Tyskland. Formålet med denne ændring, der blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen, er at give selskabet en større fleksibilitet ved ejendomsinvesteringer.

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

I 2020 er ændrede krav omkring vederlagspolitik og rapportering besluttet på selskabets generalforsamling. De eksisterende bemyndigelser til kapitalforhøjelse er forhøjet til 20% og forlænget. De to bemyndigelser giver bestyrelsen mulighed for at udstede nye aktier til alle aktionærer eller som en fortegningsmission til markedskurs til en kreds af aktionærer.

4.2 FAIF-loven

Prime Office A/S har den 23. marts 2015 fået tilladelse til at virke som selvforvaltende alternativ investeringsfond. Med tilladelsen opfylder Prime Office A/S den skærpede lovgivning for alternative investeringsfonde, der blev indført af EU, således at selskabets investorer sikres en overvågning af selskabets samlede aktiviteter.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at risikostyringen i Prime Office overholder gældende regler og standarder og er passende og effektiv og i overensstemmelse med selskabets forretningsmodel.

4.3 Årsregnskabsloven for børsnoterede virksomheder

Årsrapporten for Prime Office A/S er aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards), som er godkendt af EU, samt yderligere danske oplysningskrav til års-rapporter for børsnoterede selskaber og IFRS- bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven (Regnskabsklasse D).

I årsrapporten for 2020 har Prime Office A/S anvendt alle nye og ændrede standarder samt fortolkninger, som er trådt i kraft og godkendt af EU med virkning for indeværende regnskabsår. De væsentlige standarder i denne sammenhæng er IFRS 16 og IFRIC 23.

Selskabets bestyrelse og generalforsamling har den 12.juni 2020 senest godkendt selskabets årsrapport, hvor væsentlige risikoforhold er beskrevet og kommenteret. Ordinær generalforsamling finder sted den 14. april 2021.

Bestyrelsen og direktionen fastlægger og godkender de overordnede politikker, procedurer og kontroller for den interne kontrol og risikostyring. Tilrettelæggelsen heraf vurderes løbende og grundlaget sikres gennem en klar organisationsstruktur med veldefinerede retningslinjer og nedskrevne procedurer. En lang række af selskabets politikker og kontrolforanstaltninger svarer på en række områder til FAIF-lovens krav og lovgivningsmæssige forhold.

4.3.1 ESG-rapport fra 2020

Selskabet har arbejdet med bæredygtighed i mange år, og har for 2020 udarbejdet en ESG-rapport, der kan findes på selskabets hjemmeside. Der er i ESG-rapporten redegjort for de fodaftryk som Prime Office sætter i miljøet, og det er tanken at rapporten udbygges i de kommende år, og at selskabet fortsat vil bestræbe sig på, at udvise ansvarlighed for miljø, sociale forhold og god selskabsledelse.

4.3.2 Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse

Ledelsen følger anbefalinger om god selskabsledelse, som findes på www.corporategovernance.dk.

På <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/lovpligtig-redegoerelse-for-virksomhedsledelse/> er i skemaform redegjort for, hvorledes selskabet forholder sig til de enkelte anbefalinger.

Selskabets kommunikation og samspil med selskabets investorer og øvrige interessenter

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

4.3.3 Lov om samfundsansvar

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

Den lovpligtige redegørelse er opdateret i forbindelse med årsregnskab 2020 og den er opdateret på selskabets hjemmeside.

Prime Office A/S ønsker at drive en ordentlig, sund og ansvarlig forretning i forhold til koncernens værdier og holdninger, samt i en balance mellem aktionærer, kunder og medarbejdere. Konkret sker det ved at koncernens virksomheder som minimum lever op til de relevante regler og love i Danmark og i Tyskland. Prime Office A/S følger de regler, der gælder for sociale, etiske og klima- og miljømæssige forhold, og har ikke fundet det nødvendigt at implementere særlige politikker på disse områder, men har fokus på de områder som bidrager til en ansvarlig holdning og som skaber værdi for aktionærene, kunderne og samfundet.

Da Prime Office A/S primært driver virksomhed i Danmark og i Tyskland, som har tiltrådt FN's menneskerettighedskonvention, er det vurderet, at det ikke har været nødvendigt at vedtage særlige politikker vedrørende menneskerettigheder.

4.3.4 Vederlagspolitik

Selskabets vederlagspolitik er senest godkendt på generalforsamlingen i juni 2020. Som følge af ændret lovgivning vil godkendelse af vederlagspolitik fra 2020 være et fast punkt på den årlige generalforsamling.

Prime Office A/S følger reglerne fra komitéen for god selskabsledelse og har i 2020 udarbejdet en vederlagsrapport der fremlægges på generalforsamlingen i 2021.

Vederlagspolitikken kan findes på selskabets hjemmeside, hvor også en række øvrige politikker kan findes. Det gælder finanspolitik, kommunikationspolitik og en række stamoplysninger om selskabet.

Selskabets ledelse modtager kun fast løn, og der er ingen bonusaftaler eller incitamentsordninger i selskabet. Der er heller ikke nogen særlige fratrædelsesordninger for ledelsen, hvor direktøren er ansat på en fem års revolverende kontrakt.

4.3.5 Regler for udstedere på en fondsbørs

Prime Office A/S følger reglerne for udstedere på Nasdaq OMX.

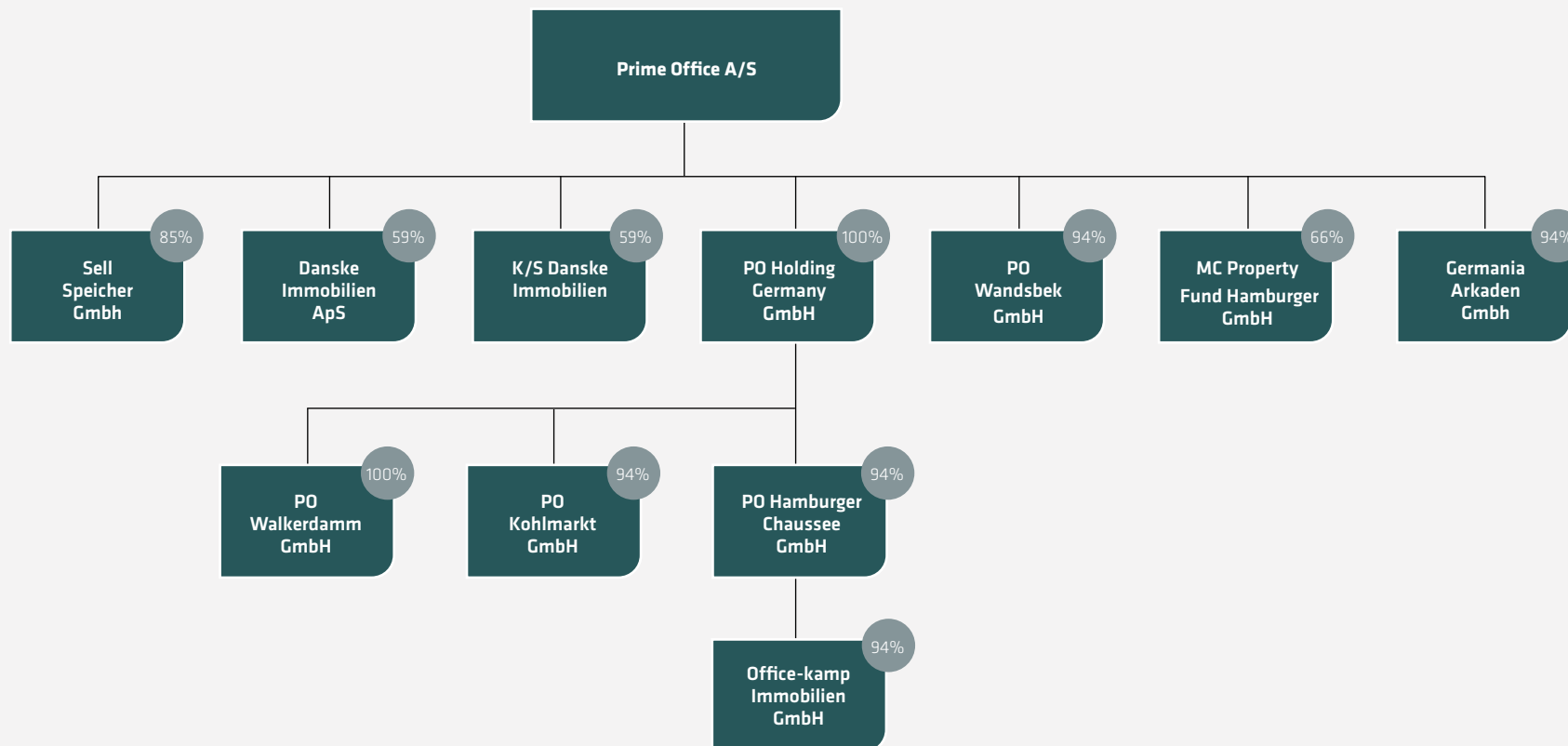
4.3.6 Øvrig finansiel lovgivning

Udover FAIF-loven og årsregnskabslovgivningen har Prime Office A/S tilpasset politikker og forretningsgange i de seneste år, som følge af ændringer i en række love. Det gælder ændringer i årsregnskabsloven omkring vederlagspolitik. Interne regler for ledende medarbejdere og nærtståendes transaktioner med selskabet. Indførelse af skærpet lovgivning omkring handel med aktier og oplysningsforpligtelser.

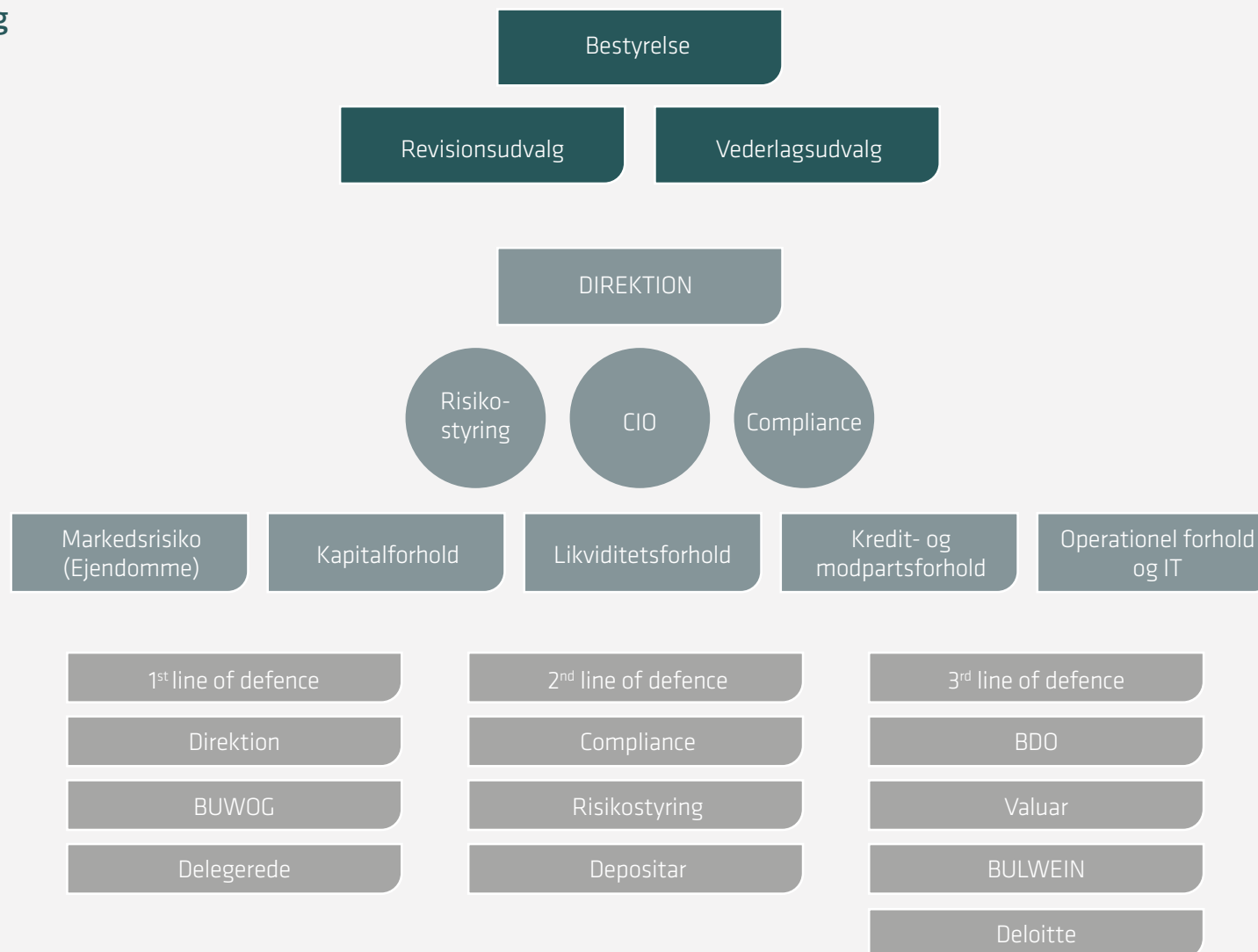
5 VIRKSOMHEDENS LEDELSE

5.1 Koncernstruktur

Prime Office A/S består af 7 kontorejendomsselskaber, et boligejendomsselskab og et bolig- og erhvervs-ejendomsselskab - MC Property Fund Hamburg GmbH. I alle selskaber er direktøren i Prime Office A/S også direktør i datterselskaberne. I de to største selskaber K/S Danske Immobilien og MC Property Fund Hamburg GmbH fungerer bestyrelsen i Prime Office A/S også som bestyrelse.



5.2 Organisering



5.3 Risikopolitik, appetit og godkendelser

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

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

Prime Office A/S' aktiviteter er overordnet koncentreret omkring investering i bolig-, erhvervs- og kontorejendomme.

Følgende risici vurderes som de væsentlige for Prime Office A/S koncernen:

- Markedsrisiko (økonomisk makroøkonomisk udvikling og udvikling i ejendomspriser)
- Finansielle risici (kapitalforhold og struktur, finansiering, rente- og valutakursrisici)
- Likviditetsrisici
- Kredit- og modpartsrisici
- Operationel risiko

Risikoforhold er beskrevet i selskabets årsregnskab.

I de senere afsnit vil der være en uddybende beskrivelse af de enkelte risiko-områder, politikker, målinger, rapporteringer, og om hvordan risiciene identificeres og håndteres.

5.4 Risikokontrol

Det er selskabets bestyrelse, der fastsætter de overordnede politikker, mens direktionen er ansvarlig for den daglige ledelse.

Selskabets ledelse er todelt med en bestyrelse og en direktion, og en nøjere beskrivelse af ansvarsfordeling beskrives senere.

5.5 Bestyrelsesudvalg

Bestyrelsen har nedsat to udvalg, hvis formål er præcist at forberede beslutninger til brug for bestyrelsens endelige beslutninger. Som følge af bestyrelsens størrelse består udvalgene af den samlede bestyrelse, dog således at formanden for selskabet ikke er formand for revisionsudvalget. Det er selskabets næstformand.

5.5.1 Revisionsudvalg

Prime Office A/S bestyrelse opererer som revisionsudvalg og bestyrelsen vurderes som værende i besiddelse af tilstrækkelig sagkundskab og erfaring til at det har en opdateret indsigt i og erfaring med finansielle forhold samt regnskabs- og revisionsforhold i selskaber, der har aktier optaget til handel på et reguleret marked. Bestyrelsens næstformand Knud Hjorth er formand for revisionsudvalget. Revisionskomiteens arbejde er integreret i selskabets årshjul.

Revisionsudvalget vurderer og overvåger de regnskabs- og revisionsmæssige forhold, og indstiller valg af revisor til bestyrelsen. Herudover overvåger revisionsudvalget løbende alle risici i selskabet. Der afholdes løbende møder med selskabets direktion omkring væsentlige forhold i selskabet, der alle protokolleres.

Der holdes løbende møder med selskabets revisor omkring brede forhold i koncernen.

5.5.2 Vederlags- og nomineringsudvalg

Formålet med dette udvalg er løbende at sikre, at direktion og bestyrelse har de rette kompetencer, og vurdere selskabets lønpolitik, der skal godkendes af selskabets generalforsamling.

Selskabets bestyrelse fungerer som vederlags- og nomineringsudvalg og selskabets formand er formand for begge udvalg. Det er vederlagsudvalget der indstiller selskabets lønpolitik til selskabets generalforsamling.

5.6 Ansvarsområder.

Den overordnede fordeling af ansvarsområder er todelt i koncernen. Bestyrelsen er overordnet ansvarlig for alle væsentlige beslutninger, der reguleres ifølge dansk lovgivning for finansielle virksomheder (FAIF) og for børsnoterede virksomheder.

Det er selskabets bestyrelse der ensidigt træffer alle beslutninger omkring køb og salg af fast ejendom, kapitalforhold og lånoptagelse, og rentesikringer.

Den forretningsmæssige drift ligger hos direktionen, der rapporterer til bestyrelsen om alle væsentlige drifts- og finansielle forhold.

Der er to yderligere ansatte i virksomheden.

Selskabets forvalter varetager forvaltning af alle ejendomme, og der er indgået en forvalterkontrakt der nøje regulerer, hvilke økonomiske og tekniske forhold, som forvalteren skal udføre for selskabet.

Forvaltningen sker i et SAP-system, hvor der månedligt måles og rapporteres til selskabet, og hvor det via en APP er muligt at følge de væsentlige nøgletal for de enkelte selskaber.

Som en del af forvalterkontrakten udarbejdes månedligt likviditetsforecast og hvert kvartal udarbejdes pr. selskab en økonomisk rapportering svarende til et perioderegnskab opstillet efter selskabets internationale regnskabsrapportering. Selskabets forvalter udarbejder årlige driftsbudgetter for vedligeholdelse og investeringer, der præsenteres for selskabets ledelse.

Selskabets økonomifunktion er delegeret til BDO Revision, der opstiller delårs-rapporter til brug for selskabets delårsrapporter, og BDO opstiller også selskabets årsrapport ud fra modtagne regnskabsoplysninger modtaget fra selskabets forvalter.

Der er lavet en to-års samarbejdsaftale med BDO Revision, om sammen med selskabets ledelse, at udarbejde årsregnskab og delårsrapporter.

Selskabets delegerede fungerer som konsulent og kontrollant for bestyrelsen, og kan ikke træffe selvstændige beslutninger, men udelukkende udarbejde anbefalinger til selskabets bestyrelse.

Selskabets depositar fungerer som kontrollanter af pengestrømme og aktiver. FAIF- lovgivning og sikring af alle forretningsgange sker i samarbejde med DLA Piper og omkring selskabs- og børsret med Kromann Reumert.

Selskabets eksterne revision reviderer alle væsentlige økonomiske og lovformelige forhold i selskabet i det eksterne årsregnskab, og sikrer at selskabet følger internationale regnskabsforhold.

For at kvalitetssikre værdien af selskabets ejendomme samarbejdes med tyske valuarer, der minimum på årlig basis vurderer alle selskabets investeringsejendomme.

5.6.1 Køb og salg af ejendomme:

Alle købsbeslutninger skal forelægges og ubetinget godkendes af selskabets bestyrelse med en udførlig due diligence plan, hvor væsentlige forhold er oplyst. Uden at listen er udtømmende er det forhold som: Ejendommens beliggenhed og områdeanalyse, lejers bonitet og kreditforhold, lejekontraktens beskaffenhed og detaljer, ejendommens tekniske stand, forvaltning, ejendommens finansiering og økonomiske kalkulationer for ejendommen og for selskabets samlede økonomi.

I en due diligence situation kan der etableres rådgivningsaftaler med rådgivende ingeniører, tyske og danske advokater, revisorer og øvrige sagkyndige til belysning af vigtige problemstillinger, som skattemæssige forhold.

5.6.2 Finansieringsforhold

Alle finansielle beslutninger træffes ubetinget af selskabets bestyrelse og er fastlagt i en selvstændig finanspolitik. Politikken vurderes hvert år eller efter behov.

5.7 1st Line of defence

5.7.1 Direktion

Det er selskabets direktion og selskabets forvalter der udgør 1st line of defence i selskabet, og det sker via et meget tæt dagligt samarbejde, hvor forvalteraftalens to centrale elementer: den driftsmæssige styring og tekniske styring af selskabets ejendomme er helt afgørende. Selv styring er koncentreret i et state-of-the-art SAP-system, der også anvendes overalt i Vonovia-koncernen, og før den tid også i BUWOG-koncernen, der i dag ejes af Vonovia.

I det følgende redegøres kort for 1st line of defence, der eksisterer i Prime Office A/S koncernen, og hvor opdeling mellem forvalter, direktion, og kontrolinstanser belyses.

5.7.2 Forvalteraftale

Alle selskaber i Prime Office-koncernen har indgået en forvalteraftale med BUWOG Treuhand Immobilien AG i Kiel, der er et 100% ejet datterselskab af den

tyske børsnoterede ejendoms-koncern – Vonovia, der er et af Tysklands største ejendomsselskaber, og som indgår i det tyske DAX30 index. Vonovia ejer over 400.000 boligejendomme i Tyskland til en samlet værdi på ca 400 mia. DKK. (Prime Office's ejendomme svarer til ca. 0,75% af denne værdi).

Forvaltning af tredjemandsejendomme er en separat forretningsenhed i Vonovia, og blandt kunderne er en række pensionskasser, der ejer fast ejendom i Tyskland.

Selskabet har været forvalter i K/S Danske siden 2003 og i de tyske kontorselskaber i Prime Office A/S siden børsnoteringen i 2008. Fra 2017 er BUWOG også forvalter for MC Property Fund Hamburg GmbH. Fra 2019 er BUWOG fortsat forvalter for Sell Speicher GmbH og Germania Arkaden GmbH.

Aftaleoversigten fremgår nedenfor, og som det fremgår er forvaltning og administration af boligejendomme markant dyrere end erhvervsjendomme.

Selskab	Aftalt sats	Husleje	Estimeret fee	Faktisk fee	Forskel
KSD	8,50%	(91.669.010)	9.272.320	9.242.768	(29.553)
MCPF	6%	(49.832.483)	3.558.039	3.452.762	(105.277)
Office Kamp	2,50%	(2.088.819)	52.220	53.631	1.411
Wandsbek	3,50%	(1.757.464)	61.511	63.032	1.520
Hamburger Chaussee	2,50%	(3.128.736)	78.218	91.522	13.304
Kohlmarkt	2,50%	(11.104.366)	277.609	318.749	41.139
Walkerdamm	2,50%	(4.577.574)	114.439	131.624	17.185
I alt	8,17%	(164.158.452)	13.414.358	13.354.088	(60.270)

Kilde: Revisionsprotokol, 2019.

Ejendomsadministrationen sker i et SAP-system, og BUWOG har ejendomskontorer i alle større byer i Tyskland med tilknyttede viceværter, udlejning og håndværksservice.

Kontakt med lejere sker digitalt i blandt andet en "BUWOG App", der kobler alle data med SAP-systemet.

Forvaltaftalen for eksempelvis MC Property Fund Hamburg GmbH er her nøje gennemgået for hvilke opgaver forvalteren varetager.

Alle data stilles til Prime Office A/S rådighed månedligt via BUWOG App med alle relevante ejendomsdata og suppleres med omfattende PIVOT-tabeller (Excel-ark med sorteringsmuligheder for alle typer af data).

Der følges via digitalt værktøj (BUWOG App) op på centrale økonomiske data, hvoraf konstateret nettoleje indgår i de månedlige vurderingsrapporter af hvert enkelt selskab.

På bestyrelsesmøderne gennemgås større lejekontrakter, og derudover skal alle væsentlige ændringer af lejeforhold godkendes af bestyrelsen, så som større lejekontraktors forlængelse og forhold der har indvirkning på selskabets økonomi.

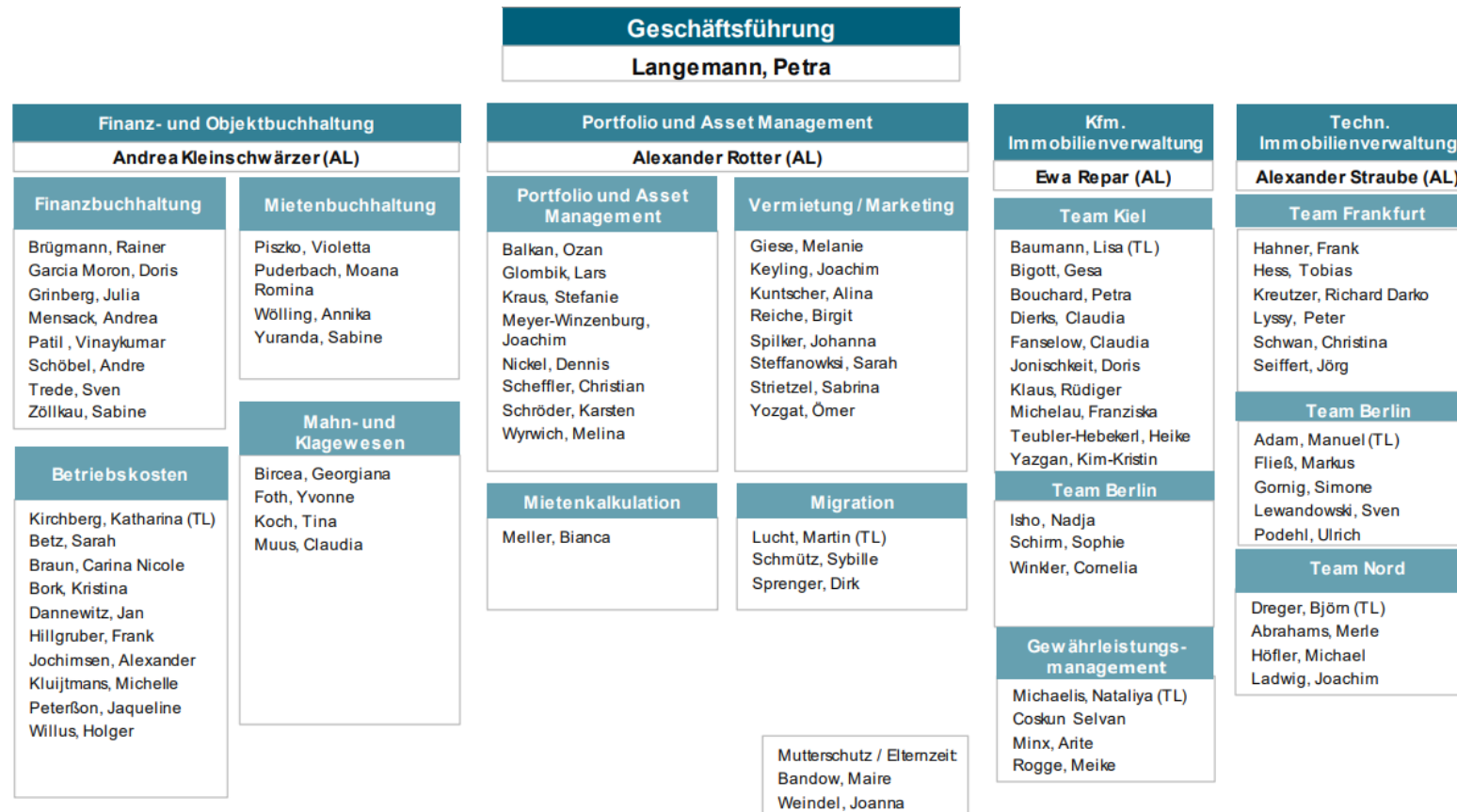
Løbende forhandlinger og øvrig behandling af væsentlige lejekontrakter varetages af den danske ledelse sammen med selskabets tyske forvalter.

5.7.3 Forvalterens organisation

Som det fremgår er BUWOG organiseret i en række søjler omkring drift af investeringsejendomme, der varetager væsentlige dele af forvaltningen af koncernens ejendomme. Der er to ansatte asset managers, der sagsbehandler alle forhold omkring de enkelte ejendomme, og udlejning sker fra de lokale kontorer i de enkelte byer. Her har BUWOG også tilknyttet viceværter, der står for ejendommens tekniske og vedligeholdelsesmæssige forhold.

ALLGEMEINE THEMEN

ORGANIGRAMM BUWOG IMMOBILIEN TREUHAND



Under forvalteraftalens skriftlige punkter er de forhold, som BUWOG varetager nøjere beskrevet.

5.7.3.1 Forvalterens økonomiske opgaver

FORVALTERAFTALENS § 3.2 OMKRING ØKONOMISKE ("KAUFMÄNNISCHE" FORVALTNING

Opgaver	Tidspunkt	Direktion og bestyrelse	Kontrol
1. Styring af lejere og ejendomme	Dagligt		
2. Overvågning og gennemførelse af nye lejekontrakter, herunder opsigelse og udarbejdelse af lejeprotokoller	Løbende	Alle erhvervskontrakter forelægges direktion af forvalter. Større kontrakter drøftes med selskabets formand.	
3. Krav fra lejere omkring leje og driftsomkostninger	Løbende		
4. Besvarelse af alle henvendelser fra offentlige myndigheder med pligt til at underrette selskabet	Løbende		
5. Udlejning af lejeenheder ud fra et aftalt udlejningskoncept med selskabet. Ved udlejning gennem mægler bærer selskabet omkostningerne.	Løbende	Alle lejekontrakter der kræves investering ved genudlejning skal godkendes af selskabet	
6. Opbevaring af alle sikkerhedsstillelser på separat bankkonto eller i form af kautioner og garantier	Løbende		Revisionen årligt
7. Rykker- og inkassoforhold	Løbende	Månedligt	Revisionen årligt
8. Retslige forhold omkring udsættelse med rettens hjælp	Løbende		
9. Indexering af erhvervskontrakter og lejereguleringsmuligheder	Løbende	Løbende	
10. Lejeforhøjelsesmuligheder af boliglejemål efter tysk boligret	Løbende		
11. Lejetilpasning af boliglejemål med bindinger efter tysk boligret	Løbende		
12. Overvågning og kontrol af alle gebyrer og omkostninger	Løbende		
13. Overvågning af alle offentlige regninger og alle regninger fra håndværkere og leverandører	Løbende		
14. Garanti for at der er forsikring af alle ejendomme til fuld nyværdi ved brand, skader og ulykker	Årligt	Årligt	Revisionen årligt
15. Årlig opgørelse af afregning af alle driftsomkostninger med lejerne (vand, varme, el, mv).	Årligt		
16. Behandling af ejendomsskader overfor forsikringselskab	Løbende		

FORVALTERAFTALENS § 3.4 AFREGNINGER OG RAPPORTERING

Opgaver	Tidspunkt	Direktion og bestyrelse	Kontrol
1. Månedlig opgørelse fordelt på selskaber og område:			
A. Likviditet	MÅNEDLIGT	MÅNEDLIGT	Depositær
B. Tomgang	MÅNEDLIGT	MÅNEDLIGT	
C. Lejetilgodehavende (Mietrückstand)	MÅNEDLIGT	MÅNEDLIGT	
D. DEBITORSTYRING	MÅNEDLIGT	MÅNEDLIGT	
E. FLUKTUATION	MÅNEDLIGT	MÅNEDLIGT	
F. VEDLIGEHOJDELSE	MÅNEDLIGT	MÅNEDLIGT	
G. INVESTERINGER	MÅNEDLIGT	MÅNEDLIGT	
2. Månedlig likviditetsoversigt og udlodning til koncernselskaber			Bestyrelsesmøder
3. Udlejningskoncept	Årligt	Årligt	
4. Årsbudget ud fra forretningsplan og budgetter		Årligt af bestyrelsen	
5. Aftalte controllingopgaver og statistikker	Løbende		

FORVALTERENS OPGAVER § 3.5 FINANSBOGHOLDERI OG SKATTEFORHOLD

Opgaver	Tidspunkt	Direktion og bestyrelse	Kontrol
Opstilling af hovedbog, debitor, kreditor, bank og faste anlæg i et SAP-system	Løbende		
1. Kvartalsregnskab opstillet efter IFRS-principper den 20. i den følgende måned	Kvartal	Kvartal i samarbejde med BDO	
2. Opstilling af årsregnskab opstillet efter IFRS-principper senest på den 40. dag efter årsafslutningen	Årligt	Årligt i samarbejde med BDO	Revision årligt
3. Medvirken til en årlig revision af regnskabet sammen med revisor	Årligt	Årligt i samarbejde med BDO	Revision årligt
4. Foreløbig udarbejdelse af selvangivelse pr. selskab og momsregnskab til selskabets revisor	Årligt		Deloitte tyskland udarbejder selvangivelse årligt

5.7.3.2 Forvalterens tekniske opgaver

FORVALTERAFTALENS § 3.3 TEKNISKE OPGAVER

Opgaver	Tidspunkt	Direktion og bestyrelse	Kontrol
Etablering af aftaler med tredjemand omkring:			
A. ÅRLIGE VEDLIGEHOLDESES OG INVESTERINGSBUDGET	4Q i året	ÅRLIGT	Revision
B. OPFØLGNING AF VEDLIGEHOLDELSE OG INVESTERINGER	Løbende	Delårsrapporter	Revision
C. KONTROL OG BETALING AF ARBEJDET	Løbende		Revision
D. SERVICEKONTRAKTER AF ALLE TEKNISKE FORHOLD	Løbende	Efter behov	
E. KONTROL AF ALLE TEKNISKE FORHOLD	Løbende		
F. RENOVATION			
G. KONTAKT TIL OFFENTLIGE MYNDIGHEDER	Løbende	Væsentlige forhold drøftes i bestyrelsen	
H. LEGEPLADSER	Årligt		
I. GRØNNE OMRÅDER OG RYDNING AF SNE	Løbende		
J. ARKIVFUNKTION AF ALLE DOKUMENTER	Løbende		

5.7.3.3 Investerings- og vedligeholdelsesplaner

Selskabet har indgået en forvaltaftale med BUWOG, og en integreret del af denne kontrakt er, at der hvert år i december måned fremsendes udførlige vedligeholdelses- og investeringsplaner, der skal godkendes af selskabets direktion. Alle væsentlige investeringer skal godkendes af selskabets bestyrelse.

Der kan opstå investeringsbehov som følge af fraflytning, tekniske forhold og offentlige krav, der kan påvirke koncernens samlede økonomiske stilling. Løbende stillingtagen til mindre investeringer varetages af den danske direktør i samarbejde med selskabets tyske forvalter Buwog AG.

5.7.4 Bestyrelsen

Ejendomme vurderes månedligt i selskabet og der følges i delårsrapporter op på centrale nøgletal, der kommunikeres til markedet.

Selskabet anvender de månedlige lejedata fra selskabets forvalter til hver måned at vurdere værdien af selskabets ejendomme. I selskabets delårsrapporter fremgår disse målinger.

Hvert år kvalitetssikres disse målinger ved at ejendommene værdiansættes af uafhængige valuarer.

Bestyrelsen modtager i henhold til årshjulet rapporter om ordensmæssige forhold på hvert bestyrelsesmøde og væsentlige forhold fordelt over året. Det drejer sig om alle forretningsgange om FAIF, forhold som krav i årsregnskabet (CSR, Corporate Governance), finans- og risikorapportering, likviditet, forsikringer mv.

Årsrapporten indeholder særskilte oplysninger om de væsentligste kommercielle og finansielle risici, som selskabet kan blive påvirket af under risikofaktorer, og selskabets finanspolitik kan læses på selskabets hjemmeside.

Årshjul er dynamisk og gennemgås på hvert bestyrelsesmøde. Det findes sammen med selskabets øvrige materiale på sharepoint under hvert enkelt bestyrelsesmøde.

5.7.5 Delegering

Siden børsnoteringen i 2008 har Moller + Company A/S været udpeget som delegeret for Prime Office A/S. Efter FAIF-lovens indførelse er der sket ændringer i aftalen, således at den delegerede i dag varetager fem afgørende punkter for Prime Office A/S. Disse punkter er reguleret i delegationsaftalens punkt 2 omkring administrationsopgaver og er nøje specificeret i aftalen under "Delegationsopgaverne".

DELEGATIONSOPGAVERNE I PUNKT 2.1.2

	Hovedopgave	Rapportering	Gennemført
1. Kontrolopgaver	Forsikringsforhold	Årligt	2020
	Aktionærinfo	Løbende ved delårsrapporter	
	Rammer generalforsamling	Årligt	2020
2. Bogføring og regnskabsmæssig assistance	Kontrol af lovgivning herfor	Årligt	2020/DLA
	Konsulent årsrapport	Årligt	2020
	Kontrol likviditetsopgørelser	Månedligt	
	Konsulent lån og finansiering	Løbende	
3. Aktionærforhold	Kontrollere førelse af aktiebog	Årligt	Revision
	Aktionærinformation	Årligt	Revision
	Kontrollere betingelser for optagelse på en børs, insiderlister	Løbende	
4. Ejendomsadministration	Kontrol forvalter og vurdering af forvalter	Årligt	
	Konsulent investeringer	Løbende	
5. Depositaraftale	Vurdere depositar og betingelser	Årligt	Rapport modtages årligt

5.8 2nd Line of defence

5.8.1 Risikostyringsfunktion

Prime Office A/S har indgået en delegationsaftale med BDO Revisionsaktieselskab. Formålet er at leve op til FAIF-lovens krav om uafhængighed og hierarkisk adskillelse fra Prime Office.

BDO gennemgår alle risikoforhold i en årlig rapport, og udarbejder hvert kvartal en risikorapport til selskabets bestyrelse. Eksempel er vist i bilag 1.

De væsentlige arbejdsopgaver er risikostyring og løbende overvågning af selskabets investeringsejendomme, herunder ikke mindst de vurderingsrapporter, der udarbejdes i forbindelse med delårsrapporter og årsregnskab.

I henhold til IAS 40 er selskabets ejendomme placeret i niveau 3 i et dagsværdihierarki, som følge af, at der for en række af selskabets investeringsejendomme ikke fastsættes løbende afkastprocenter eller foretages selvstændige vurderinger af tyske ejendomsmæglere og valuarer i de pågældende områder.

For at styrke risikostyringsfunktionen har selskabet indgået aftale med BULWIENGESA, der indsamler ejendomsdata for 125 byer i Tyskland, og som leverer datagrundlag til den ejendomsmarkedsstatistik som publiceres af den tyske Bundesbank.

I note 2 i selskabets årsrapport for 2020 er selskabets principper for vurdering af ejendomme detaljeret beskrevet.

En del af risikomanagerens funktion er at overvåge de grænser, der er fastlagt for selskabets gearing i selskabets finanspolitik.

LTV og kurs indre værdi måles løbende i selskabets delårsrapporter og i selskabets årsrapport.

Selskabets eksterne revisor Deloitte reviderer både selskabets interne vurderingsrapporter og kontrollerer validiteten af de eksterne valuarens vurderinger.

5.8.2 Valuar

Som et led i kvalitetssikring af virksomhedens egne vurderingsrapporter udarbejdes minimum årligt eksterne valuarrapporter af tyske valuarer.

5.8.3 Compliance

Prime Office A/S har indgået en delegationsaftale med BDO Revisionsaktieselskab. Formålet er at leve op til FAIF-lovens krav omkring uafhængighed og hierarkisk adskillelse fra Prime Office.

BDO gennemgår alle compliance forhold i en årlig compliance rapport til selskabets bestyrelse.

Virksomheden skal sørge for, at compliance funktionen kan varetage sine opgaver korrekt og uafhængigt. De væsentlige forhold er at sikre, at selskabet følger relevant lovgivning på FAIF området, finansiel lovgivning, branchestandarder. I betragtning af virksomhedens størrelse er formanden ansvarlig for compliance funktionen, og at sikre, at alle relevante punkter drøftes i selskabets bestyrelse minimum på årlig basis.

Der er i 2020 udarbejdet en ESG-rapport, vederlagsrapport, risikorapport og vurderingsrapport for alle ejendomme. Der er også sket ændringer i selskabets finanspolitik.

5.8.4 Depositaraftale

Prime Office A/S følger løbende alle ændringer i lovgivningen omkring børsnoterede selskaber og FAIF loven, og samarbejder med DLA Piper omkring alle FAIF forhold. Dette sker i forlængelse af, at DLA Piper er depositar for selskabet.

Vedlagte oversigt gennemgås løbende og selskabets compliance medarbejder udarbejder løbende en logblog, hvor alle rapporter og materiale løbende opdateres. Herunder udsendelse til bestyrelsen. Selskabets forretningsgange gennemgås løbende og ved relevante ændringer. Nedenstående oversigt viser, hvornår bestyrelsen har forholdt sig til forretningsgange, politikker mv. og hvornår de sidst er ændret, opdateret og indsendt til relevante myndigheder.

Selskabet har i 2020 forlænget depositaraftale med DLA Piper, så den løber til den opsiges af en af parterne.

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

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

Depositaren overvåger alle betalingsstrømme på koncernniveau, og der følges løbende op på likviditetsstyring i selskabet af ledelsen og selskabets controller.

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

Der udarbejdes årligt erklæring om Prime Office's tyske advokat Dr. Cornelius til depositaren.

FAIF OG FORRETNINGSGANGE

Tilladelse fra Finanstilsyn 23. marts 2015	Underskrift	Etableret	Ændret	Års-regnskab	Tilsyn	Hjemmeside	Indberetning	Aktion/ ændring/ opbevaring/	Sharepoint
Delegationsaftale	ja	x	Dec/20		ok				Ja
Depositaraftale	ja	x	2020		ok				Ja
Finanspolitik	Årsregnskab	x	22/03/2021	ja		ja			Ja
Forretningsgang for håndtering af fast ejendom		x	x						Ja
Forretningsgang for håndtering af interessekonflikter		x	x		ok				Ja
Forretningsgang for indberetning til Finanstilsynet		x	x						Ja
Forretningsgang for it-politik		x	x		ok				Ja
Forretningsgang for opførelse af tilstrækkelig startkapital		x	x		ok				Ja
Forretningsgang for selskabets compliance funktion	ja	x	x		ok			Ligger hos Tilsyn	Ja
Forretningsorden bestyrelse	ja	x	x		ok				Ja
Interne regler for forebyggelse af hvidvask		x	x		ok				Ja
Forretningsgang for markedsføring		x	x		ok				Ja
Forretningsgang for operationel risiko		x	2019		ok				Ja
Forretningsgang for risikostyring og selskabets finanspolitik		x	2019		ok			Ligger hos Tilsyn	Ja
Forretningsorden for Direktionen		x	2019		ok				Ja
Forretningsgang for risikorapport		x	2019		ok				Ja
Interne regler for ledende medarbejdere	ja	x	2019		ok				Ja
Interne regler for medarbejdere		x	2019		ok				Ja
Interne regler for oplysningsforpligtelser og informationspolitik		x	2019		ok				Ja
Vederlagspolitik	Årsregnskab	x	04/06/2020	ja		ja		Godkendt generalforsamling	Ja
Vederlagsrapport	Årsregnskab	x	14/04/2021	ja				Informeres på generalforsamling	Ja
Vejledning om føring af insiderlister		x	2020					Sker løbende	Ja
Procedure for værdiansættelse af aktiver og forpligtelser	Årsregnskab	x	x	ja					Ja
Redegørelse om interne kontroller og risikostyring i forbindelse med regnskabsprocessen	Årsregnskab	x	x	ja					Ja
Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse (Corporate Governance)	Årsregnskab	x	x	ja	ok	ja			Ja
Samfundsansvar (CSR)	Årsregnskab	x	22/03/2021	ja	ok	ja		ESG-rapport	Ja
Årshjul	ja	x	Mar/21					Løbende	Ja
Finanskalender	Årsregnskab	x	15/11/2020	ja		ja			Ja
Risikorapport	Årsregnskab	x	Mar/21	ja		ja		Årsregnskab, risikomanager og intern rapport	Ja
Likviditetsrapporter		x	Mar/21					Løbende	Ja
Vurderingsrapporter ekstern valuar	Hjemmeside	x	Jan/21	ja		ja			Ja
Ansættelseskontrakt direktør	Ja	x	2020						Ja
Kommunikationspolitik	Hjemmeside	x	2018			ja			Ja
Aktielister og nærstående	Årsregnskab	x	x						Ja
Væsentlig investorinformation	Hjemmeside	x	2020	Årligt	Årligt	ja	Årligt	Opdateret hjemmeside	Ja

5.9 3rd line of Defence

5.9.1 Bogføring

Selskabets bogføring varetages af BDO og det har tidligere været foretaget af selskabet. Kravene til de internationale regnskabsstandarder og konsolidering af alle selskaber i et koncernregnskab kræver betydelig indsigt og kompetencer. I betragtning af selskabets størrelse er det besluttet at outsource denne funktion til BDO. BDO modtager digitalt alt regnskabsmateriale via SAP filer fra BUWOG og konsoliderer tallene i konsolideringsværktøjet Caseware. I forbindelse med den årlige revision af Deloitte afholdes der møder med selskabet og BDO om eventuelle ændringer i regnskabsstandarder, regler for udstedere på Nasdaq for at sikre, at alle love og forordninger overholdes.

5.9.2 Controlling og dansk specialkonsulent

Vedligeholdelsesplaner og investeringer vurderes løbende af selskabets direktion sammen med risikomanager og en dansk specialkonsulent. Der foretages også løbende controlling af vedligeholdelsesbudgetter sammen med selskabets direktør, og den danske specialkonsulent.

5.9.3 Selskabets eksterne revision (Deloitte)

Selskabets revisor vælges på den ordinære generalforsamling for et år ad gangen, og revisionens fokus drøftes i bestyrelsen efter indstilling fra revisionsudvalget.

I de senere år har selskabets eksterne revision afsat betydelige ressourcer til kontrol af selskabets forretningsgange hos selskabets forvalter, og den eksterne revisor anvender også betydelige ressourcer på selskabets interne vurderingsrapporter og de eksterne valuarers vurderingsrapporter.

Selskabets revision har i revisionsprotokollen opstillet de væsentlige risikovurderinger og en revisionsstrategi herfor. Den er vist i følgende skema.

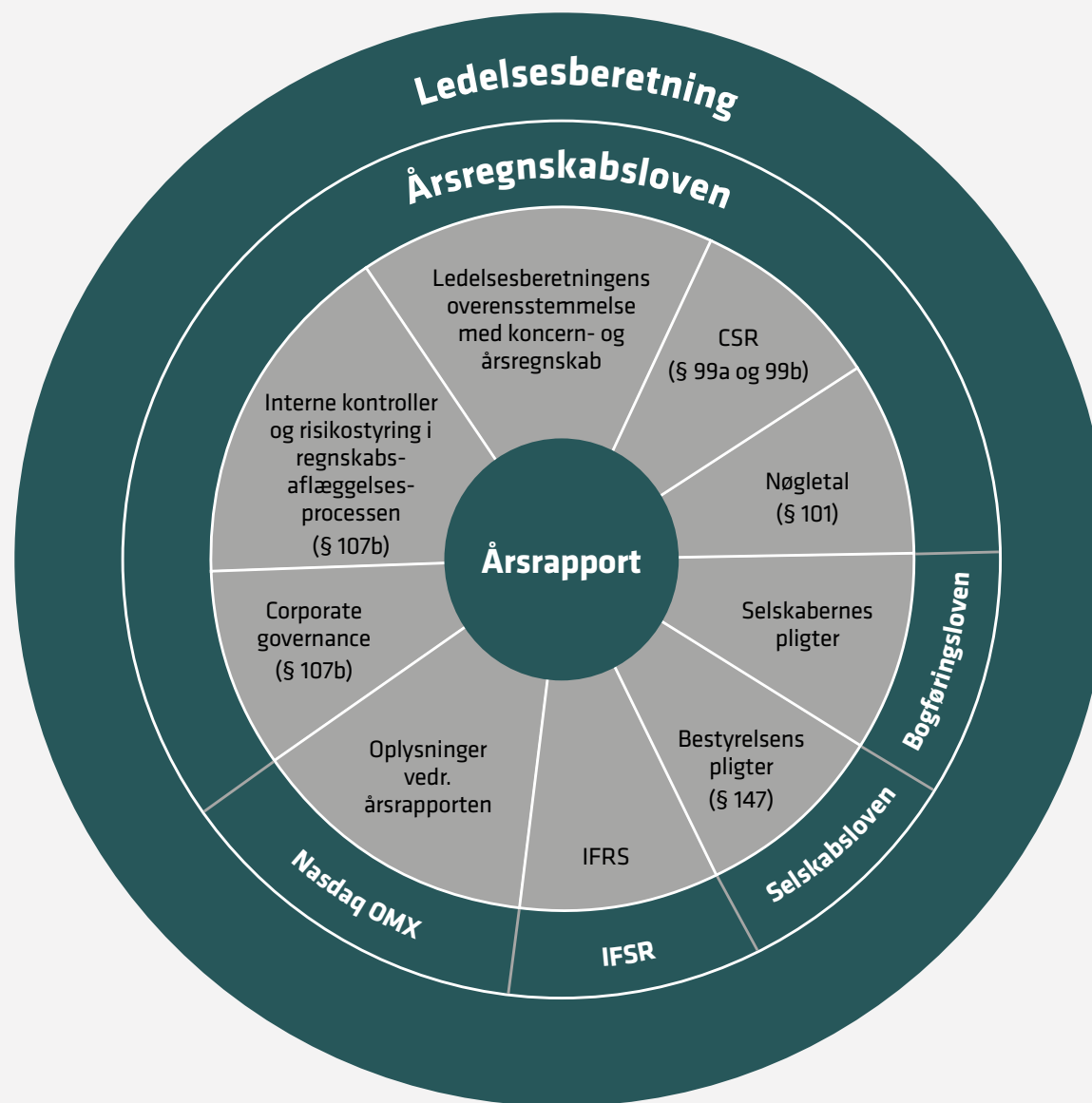
5.9.4 Revisionens risikovurdering og revisionsstrategi

Regnskabelementer med revisionens fokus	Forretningsgange og interne kontroller	Betydelige risikoområder
<ul style="list-style-type: none">• Investeringsejendomme• Langfristede gældsforpligtelser• Finansielle instrumenter• Huslejeindtægter• IFRS-compliance	<ul style="list-style-type: none">• Markedsværdi for investeringsejendomme• Værdiansættelse og indregning af finansielle instrumenter• Indregning af huslejeindtægter• Likviditetshåndtering• Rapporteringsproces	<ul style="list-style-type: none">• Dagsværdiregulering på investeringsejendomme• Indregning af huslejeindtægter• Ledelsens tilsidesættelse af kontroller

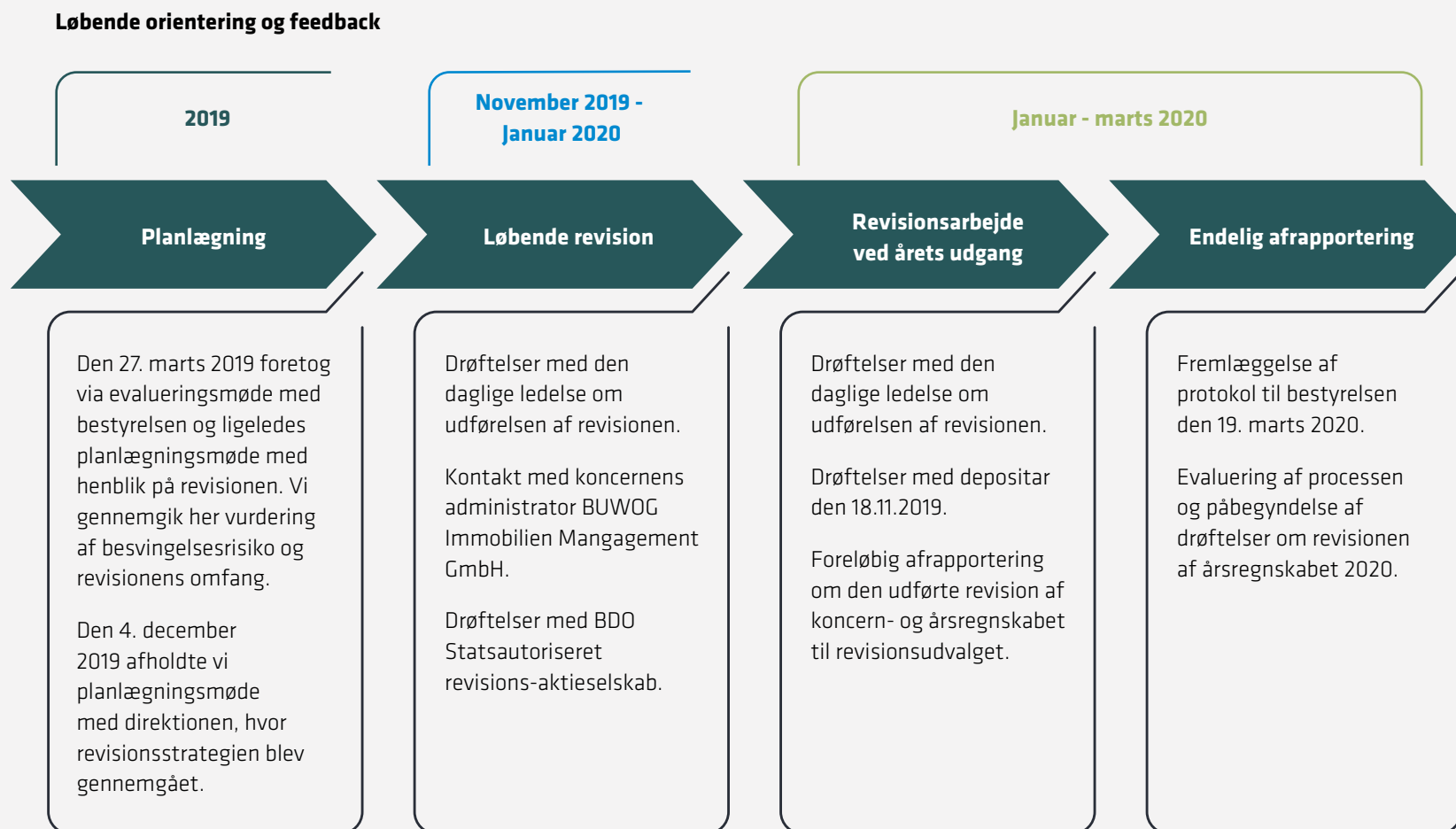
Omkring vurdering af selskabets investeringsejendomme konkluderer revisionen:

”Vi har foretaget en detaljeret gennemgang af valuarrapporterne og analyseret forskelle til ledelsens værdiansættelse. I denne sammenhæng har vi ikke fundet anledning til bemærkninger, og det er vores opfattelse, at valuarrapporterne understøtter rigtigheden af ledelsens egne værdiansættelser.”

5.9.5 Revisionens undersøgelser af compliancemæssige forhold



5.9.6 Kommunikation med revisionsudvalg (bestyrelse) og revision



5.10 Årshjul og forretningsorden

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

Bestyrelsen i Prime Office A/S afholder årligt et længerevarende bestyrelsesmøde hvor bestyrelsens og direktionens forretnings-orden gennemgås. Det sker typisk på bestyrelsens første ordinære møde efter generalforsamlingen. I henhold til forretningsordenen drøfter bestyrelsen emner som intern kontrol, selskabets organisation, finansielle risici og -ressourcer, målsætning og strategier, direktionens ledelse af selskabet etc.

Årshjulet regulerer mødefrekvens i løbet af året og de ordens-mæssige punkter for bestyrelse og revisionsudvalget, der fremlægges på bestyrelsesmøderne. Der er,

som det fremgår, separate bestyrelsesmøder, hvor væsentlige områder minimum gennemgås årligt.

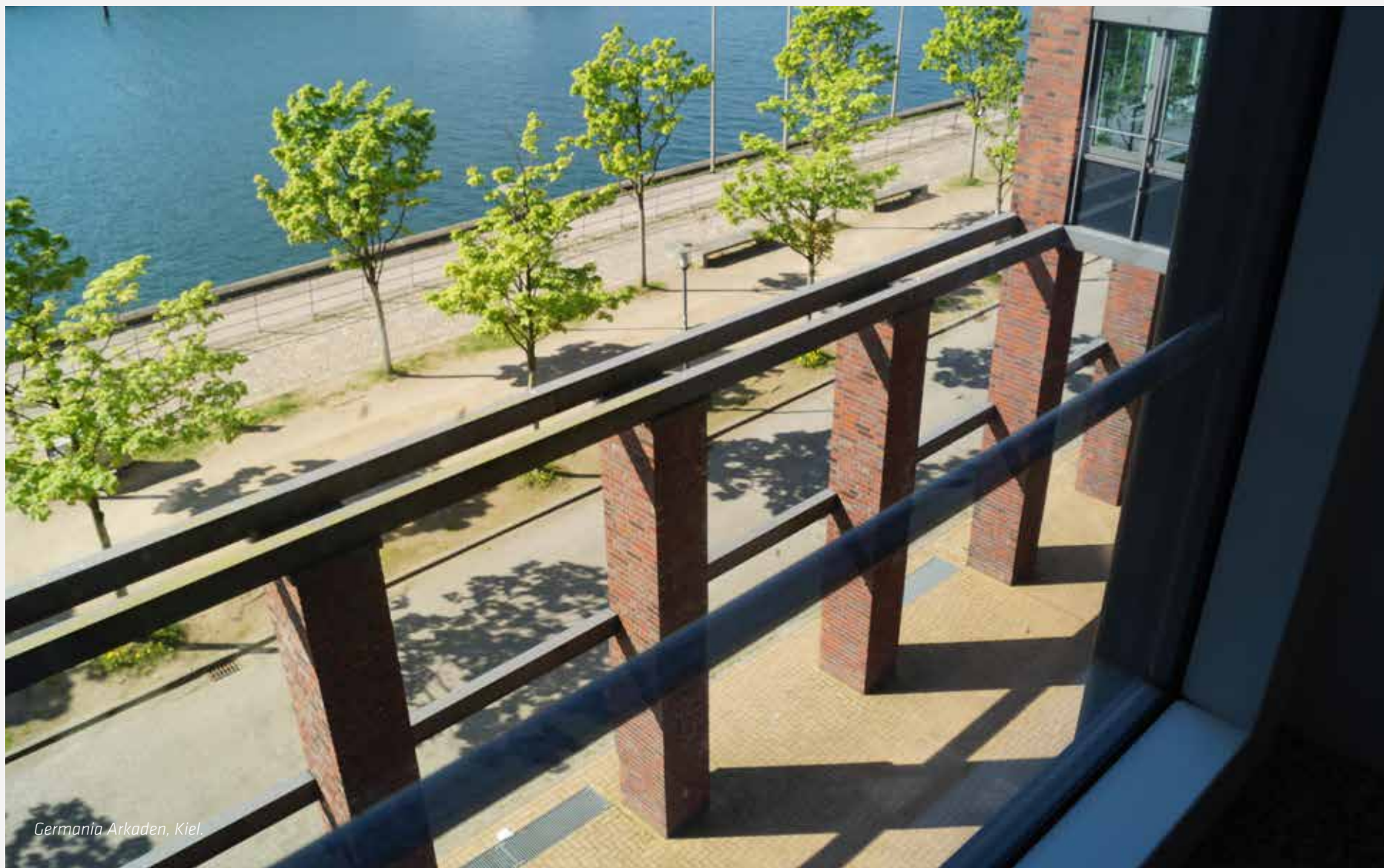
Det gælder også for revisionsudvalget.

Vedlagt er vist de ordensmæssige punkter for hvert bestyrelses-møde og årlige punkter på de to første bestyrelsesmøder i 2020 for bestyrelsen og revisionsudvalget, hvor omdrejningspunktet er årsregnskab for 2020.

Revisionsudvalget, der også er selskabets bestyrelse med næstformanden som formand, drøfter også årligt væsentlige punkter med relevans for selskabet: vurdering af ejendomme, risikoforhold, FAIF lovgivning mv. Nedenstående er et eksempel fra et årshjul om de ordensmæssige punkter for bestyrelsen og revisionsudvalget.

ÅRSHJUL 2021 PRIME OFFICE A/S

Ordensmæssige punkter bestyrelsen	Ordensmæssige punkter revisionsudvalget	Kvartals-og årsregnskab	Regnskaber
Godkendelse af dagsorden	• Godkendelse af referat fra tidligere møder		
Godkendelse af referat fra tidligere møder	• Information fra formanden for udvalget		
Information fra bestyrelsesformanden	• Regnskabsforhold		
Information fra direktionen	• Risikobillede og nyt fra revisionen		
K/S Danske Immobilien	• Drift • Likviditet og udlodning		
MC Property Fund	• Drift • Likviditet og udlodning		
Likviditet og udlodning	• Betalinger nærtstående		
Betalinger nærtstående	• Aktionærliste og handel insidere		
Opfølgingsliste	• Eventuelt		
Skattekonto			



Germania Arkaden, Kiel.

DELEGATIONSOPGAVERNE I PUNKT 2.1.2

Møde	nr	Dato	Type	Kvartals- og årsregnskab	Øvrige årlige punkter	Revisionsudvalg	Ad hoc
Bestyrelsesmøde	1	19.01.2021	Teams		• Vurdering af ejendomme	• Vurdering af ejendomme	
Bestyrelsesmøde	2	19.01.2021	Teams		• Udbytte • Revisor • Bestyrelse	• Udbytte • Revisor • Bestyrelse	
Bestyrelsesmøde	3	19.01.2021	Teams	• Årsregnskaber koncernen og protokoller		• Årsregnskaber koncernen og protokoller	
					• Årsbudget	• Årsbudget	
					• ESG-rapport	• ESG-rapport	
					• Compliance rapport	• Compliance rapport	
					• Corporate governance		
					• Risikoreport	• Risikoreport	
					• Vederlagsrapport	• Vederlagsrapport	
					• Omkostninger i koncernen	• Omkostninger i koncernen	
					• Generalforsamling		
					• Indstilling af udbytte	• Indstilling af udbytte	
					• Vedtægter	• Vedtægter	
					• Forretningsgange og FAIF	• Forretningsgange og FAIF	
					• Rentesikringer	• Rentesikringer	
					• Forsikringer	• Forsikringer	
					• Strategi		
Bestyrelsesmøde	4	22.03.2021	Telefonisk	Årsregnskab 2020 ESG-rapport			
Generalforsamling i K/S Danske	5	13.04.2021	Teams	GF i K/S Danske Immoblien og i MCPF		• GF i K/S Danske Immoblien og i MCPF	
Generalforsamling Prime Office A/S	6	14.04.2021	Teams	Generalforsamling	• GF i MCPF og i de tyske kontorselskaber	• GF i MCPF og i de tyske kontorselskaber	
			Teams	• Konstituering			FK
Bestyrelsesmøde	7	12.5.2021	Teams	• Delårsrapport 1Q 2021	Risikostyring Generalforsamling	• Delårsrapport 1Q 2021 • Vurdering ejendomme • Risikoreport	
Bestyrelsesmøde	8	20.5.2021	Telefonisk	• Endelig godkendelse 1Q 2021		• Endelig godkendelse 1Q 2021	FK

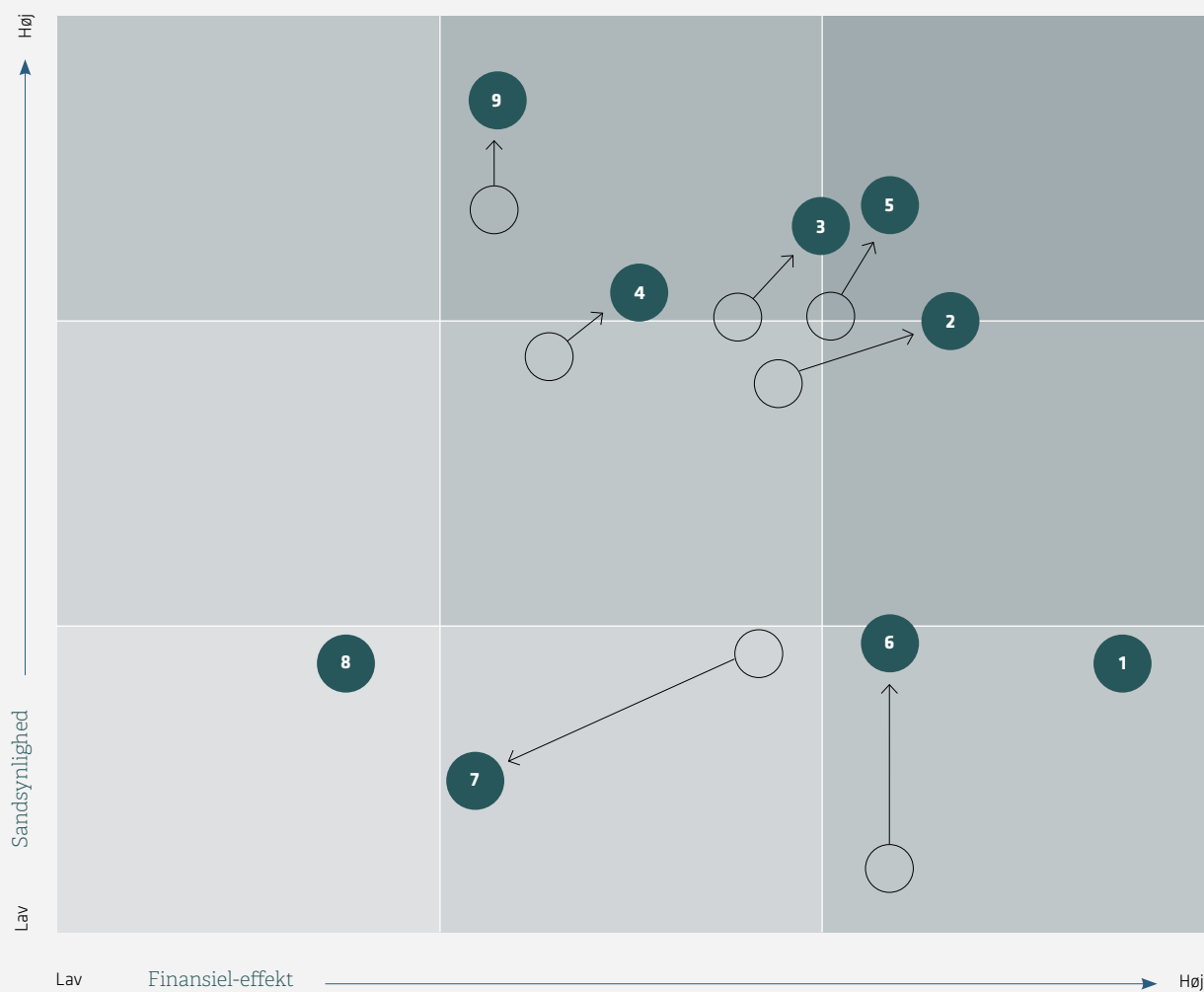
Møde	nr	Dato	Type	Kvartals-og årsregnskab	Øvrige årlige punkter	Revisionsudvalg	Ad hoc
Bestyrelsesmøde	9	12.8.2021	Fysisk Korsør	<ul style="list-style-type: none"> Delårsrapport 1. halvår 2021 		<ul style="list-style-type: none"> Delårsrapport 1. halvår 2021 Vurdering ejendomme Risikoreport 	
					Strategi og businessplan Vurdering ejendomme	<ul style="list-style-type: none"> Strategi og businessplan Vurdering ejendomme Forsikringsforhold IT-sikkerhed Risikoreport Konkurrentanalyse 	
Bestyrelsesmøde	10	19.8.2020	Telefonisk	<ul style="list-style-type: none"> Endelig godkendelse 1. halvår 2021 		<ul style="list-style-type: none"> Endelig godkendelse 1. halvår 2021 	FK
Bestyrelsesmøde	11	11.11.2021	Fysisk Korsør	<ul style="list-style-type: none"> Delårsrapport 3Q 2021 Forretningsorden bestyrelse og direktion Finanskalender Regnskabsprincipper Vurdering af ejendomme Finanspolitik Likviditets-beredskab Renteafdækning Risikoreport Budget 2022 		<ul style="list-style-type: none"> Delårsrapport 3Q 2021 Regnskabsprincipper Vurdering af ejendomme Finanspolitik Likviditets-beredskab Renteafdækning Risikoreport Budget 2022 	
					Fokusområder 2022	<ul style="list-style-type: none"> Fokusområder 2022 	
					Beredskabsplan	<ul style="list-style-type: none"> Beredskabsplan 	
					IT-sikkerhed	<ul style="list-style-type: none"> IT-Sikkerhed 	
					FAIF - forretningsgange mv	<ul style="list-style-type: none"> FAIF - forretningsgange mv 	
					Forsikringer	<ul style="list-style-type: none"> Forsikringer 	
					Compliance	<ul style="list-style-type: none"> Compliance 	
					Årshjul 2022	<ul style="list-style-type: none"> Årshjul 2022 	
Bestyrelsesmøde	12	18.11.2021 Telefonmøde		<ul style="list-style-type: none"> Endelig godkendelse 3Q 2021 		<ul style="list-style-type: none"> Endelig godkendelse 3Q 2021 	FK

6 VIRKSOMHEDENS TOP10 RISICI

Prime Office vurderer årligt top begivenheder, og den største risiko vurderes tilknyttet virksomhedens ry og rygte. Værdien af selskabets ejendomme vurderes som værende en høj risiko. En meget høj andel af boligudlejning gør sandsynligheden for konkurs teoretisk, hvilket også bekræftes af selskabets stresstest.

Den kommenteres mere detaljeret

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 Politisk ændring af lejelovgivning i Tyskland. Ejendomme som skatteobjekt
- 4 Omkostninger til energiinvesteringer og til at leve op til FN's verdensmål
- 5 Pandemi påvirker brancher og markeder og kan påvirke likviditet
- 6 Skærpede krav hos banker til lån
- 7 Dokumenteret lønsomhed ved investeringer og vedligeholdelse
- 8 Ingen ændring
- 9 Øget tilflytning til større byer

7 RISIKOSTYRING

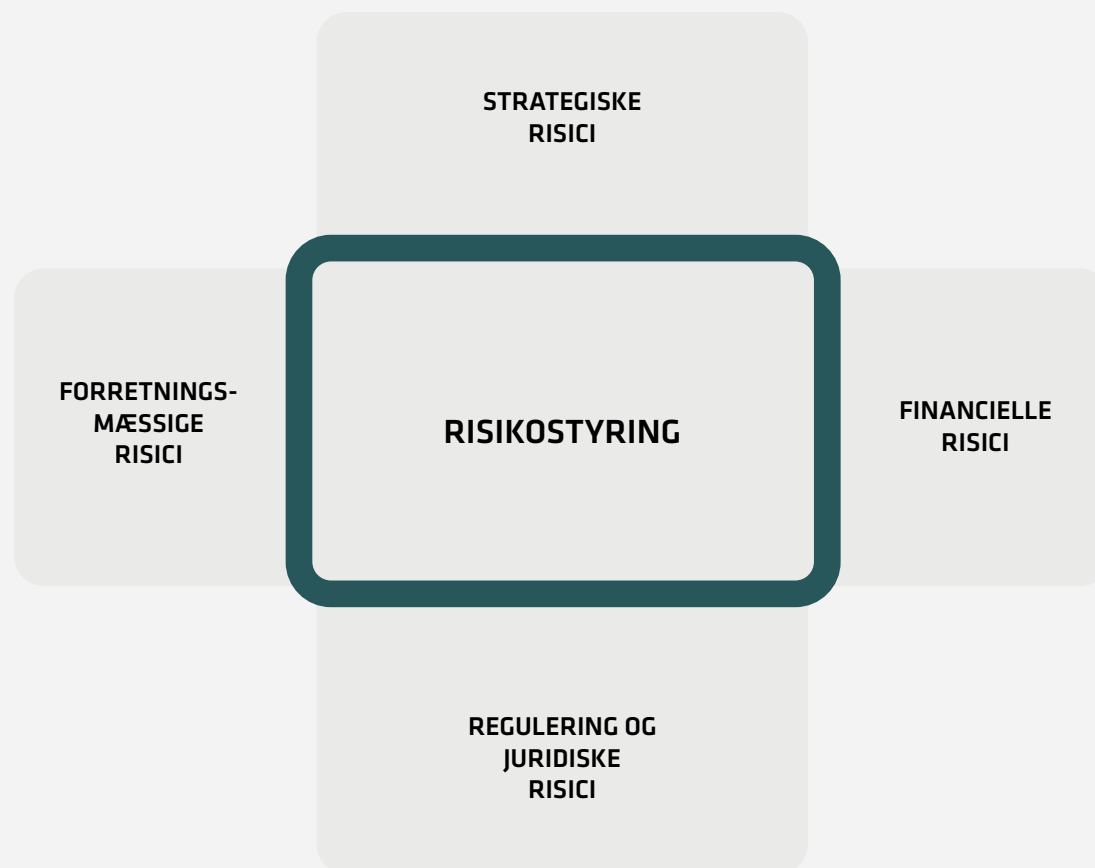
7.1 De strategiske risici

Selskabets bestyrelse gennemgår alle væsentlige risici en gang om året, herunder også de strategiske risici. Der fastsættes på årligt basis styringsmål for selskabets hovednøgletal (KPI'er) og virksomhedens 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.

7.2 Forretningsmæssige risici (Markedsrisiko)

Selskabets erhvervsjendomme ligger udelukkende i store byer, og har en attraktiv beliggenhed, og genudlejningsrisikoen vurderes lav. De væsentligste forretningsmæssige risici er knyttet til selskabets lejeindtægter og lejernes betalingsevne. Ejendommens 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 af høj kvalitet i over 10 år.



7.3 Værdiansættelse ejendomme

7.3.1 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 posteringsne 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. For investeringsejendomme anvendes en afkastbaseret dagsværdiberegningsmodel.

Prime Office A/S' principper for dagsværdiregulering af koncernens portefølje af investeringsejendommene foreskriver at der hvert år anvendes uafhængige vurderingsmænd til at foretage en ekstern vurdering.

7.3.2 Vurderingsprincipper

Bestyrelsen har nøje vurderet de betydelige ændringer i ejendomspriserne, og kan som sådan kun forholde sig til de uafhængige valuarers vurderinger. I tidligere år har bestyrelsen valgt en konservativ linje, men fair value princippet i den internationale regnskabsstandard betyder, at dette hverken overfor børsmarkedet eller selskabets aktionærer kan praktiseres. For at sikre en løbende vurdering har bestyrelsen derfor også besluttet at indhente årlige vurderinger på selskabets ejendomme, hvilket fremadrettet kan give større udsving i værdien af selskabets ejendomme. Vurderingsprincipperne er detaljeret beskrevet i årsregnskab 2020 under investeringsejendomme og i noter.

7.4 Vurdering af ejendomme

Alle tal i 1.000 EUR	31/12/2019	Jan/20	Feb/20	Mar/20	Apr/20	May/20	Jun/20	Jul/20	Aug/20	Sep/20	Oct/20	Nov/20	Dec/20
Samlet vurdering													
KSD	1.393.099												1.510.178
PO Kontor	407.025												817.397
MCPF	729.569												788.715
Germania Arkaden	188.958												
Sell Speicher	206.164												
I alt	2.924.815												3.116.290
K/S Danske Immobilien	1.393.099	1.372.837	1.397.936	1.397.577	1.406.183	1.411.920	1.418.015	1.421.192	1.414.071	1.497.365	1.508.311	1.505.291	1.510.178
PO Kohlmarkt	205.417	222.606	222.805	222.606	222.728	222.728	222.728	223.132	223.004	223.132	223.004	223.004	215.740
PO Walkerdamm	79.179	79.722	72.059	79.552	79.552	79.552	79.705	79.552	79.733	79.552	79.552	79.552	79.608
PO Wandsbek	35.108	35.440	35.031	35.031	35.031	35.031	35.133	35.133	33.758	35.139	33.987	34.007	34.968
PO Hamburger Chaussee	52.288	52.820	52.844	52.731	52.731	52.731	52.868	52.868	52.868	52.868	52.844	52.844	52.627
Office Kamp	35.033	30.986	35.909	35.909	35.909	35.909	35.909	35.909	35.909	35.909	35.909	35.909	34.965
MC Property Fund	729.569	754.813	751.486	761.625	755.402	758.914	757.511	761.670	763.731	765.580	770.385	754.120	788.715
Germania Arkaden	188.958	188.958	188.958	188.958	188.958	188.958	188.958	188.958	188.958	188.958	188.958	188.958	188.958
Sell Speicher	206.164	209.957	209.957	210.953	210.953	210.953	210.953	211.023	210.953	211.023	211.023	211.152	210.532
I alt Boliger	1.393.099	1.372.837	1.397.936	1.397.577	1.406.183	1.411.920	1.418.015	1.421.192	1.414.071	1.497.365	1.508.311	1.505.291	1.510.178
I alt kontor	407.025	421.574	418.647	425.828	425.950	425.950	426.341	426.593	425.272	426.599	425.295	425.316	417.907
MC Property Fund	729.569	753.171	751.486	761.625	755.402	758.914	757.511	761.670	763.731	765.580	770.385	754.120	788.715
Germania Arkaden	188.958	188.958	188.958	188.958	188.958	188.958	188.958	188.958	188.958	188.958	188.958	188.958	188.958
Sell Speicher	206.164	209.957	209.957	210.953	210.953	210.953	210.953	211.023	210.953	211.023	211.023	211.152	210.532
I alt	2.924.815	2.946.496	2.966.984	2.984.941	2.987.445	2.996.694	3.001.779	3.009.436	3.002.985	3.089.524	3.103.972	3.084.838	3.116.290
Ændring KSD		-20.262	4.837	4.478	13.084	18.821	24.916	28.093	20.972	104.266	115.212	112.192	117.079
Ændring PO kontor		14.549	11.622	18.803	18.925	18.925	19.316	19.568	18.247	24.433	23.129	23.279	15.250
Ændringer MCPF	729.569	25.244	21.917	32.056	25.833	29.345	27.942	32.101	34.162	36.011	40.816	24.551	59.146
Ændringer Germania og Sell Speicher	395.122	3.793	3.793	4.789	4.789	4.789	4.789	4.859					
jan-feb	729.569	23.324	42.169	60.126	57.842	67.090	72.175	79.762	73.381	164.709	179.157	160.023	191.475
MCPF solgte ejendomme	-26112												

Alle selskabets ejendomsselskaber måles månedligt efter en afkastmodel. De væsentligste input er de månedlige omsætningstal (husleje) og de skønnede omkostninger i forhold til budget og ud fra det betydelige kendskab, som ledelsen har til ejendommene.

Værdierne beregnes både som faktisk afkast i procent og sammenholdes med seneste afkastprocent ved sidste årsregnskab.

Bestyrelsen drøfter hvert kvartal de interne vurderinger. Såfremt der derudover sker ændringer i husleje, omkostninger og udlejningsforhold, der kan betyde en ændring i værdierne, bliver dette også løbende drøftet.

Ejendommene er efter IFRS kvalificeret under dagsværdihierarki 3, da der ikke findes markedsdata for specielt de mindre byer.

For 2020 anvendes ejendomsdata fra BULWIENGESA og markedsdata fra BUWOG som væsentlige input i vurderingerne.

Det er selskabets bestyrelse der ubetinget fastsætter værdien af investerings-ejendommene, og man bruger eksterne valuarer årligt til at kvalitetssikre de interne vurderinger.

7.4.1 Vurdering af største kontorejendom

Alle tal i 1.000 EUR							2020															
Rød = konstaterede nettleje							jan	feb	marts	apr	maj	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec				
Blå = seneste							SW	SW														
	2013	2014	2015	2016	BUWOG 2016	Von B 2016	2017	2018	2019													
Bruttohusleje	1.430	1.430	1.430	1.433	1.433	1.431				124,5	124,6	124,5	124,6	124,6	124,6	124,8	124,7	124,8	124,7	124,7	124,7	
Tomgangsleje	0	0	0	0																		
Egne driftsomkostninger	0	0	0			12																
Nettleje	1.430	1.430	1.430	1.433	1.433	1.419				1.494	1.495	1.494	1.495	1.495	1.495	1.497	1.496	1.497	1.496	1.496	1.496	
Driftsomkostninger																						
Ledelse og bestyrelse	0	0	0	0	0					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tab på debitorer	0	0	0	0	0	0				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forvalter	41	41	41	41	41	41				41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
Ejendoms vedligeholdelse	200	200	200	259	200	78				112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
Resultat før renter	1.189	1.189	1.189	1.133	1.192	1.300				1.341	1.342	1.341	1.342	1.342	1.342	1.344	1.343	1.344	1.343	1.343	1.343	1.343
Investeringsejendomme	24.253	24.253	24.300	25.217	25.217	27.357	25.400	25.500	28.700	29.800	29.827	29.800	29.816	29.816	29.816	29.870	29.853	29.870	29.853	29.853	29.853	29.000
Årsregnskab						24.621				27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500
Afkastprocent	4,90%	4,89%	4,72%	4,49%	4,73%	4,75%	4,75%	4,49%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%

7.4.2 Vurdering af største boligejendomsselskab

Alle tal i 1.000 EUR												
	2020											
Red = konstaterede nettoleje	jan	feb	marts	apr	maj	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec
Blå = seneste												
Bruttohusleje	1025	1039	1038,8	1043,6	1046,8	1050,2	1051,972	1048	1052,7	1058,5	1056,9	1075,9
Tomgangsleje												
Egne driftsomkostninger												
Nettoleje	12.300	12.468	12.466	12.523	12.562	12.602	12.624	12.576	12.632	12.702	12.683	12.911
Driftsomkostninger												
Ledelse og bestyrelse												
Tab på debitorer	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Forvalter	861	861	861	861	861	861	861	861	861	861	861	861
Ejendoms vedligeholdelse	2.050	2.050	2.050	2.050	2.050	2.050	2.050	2.050	2.050	2.050	2.050	2.050
Resultat før renter	9.189	9.357	9.355	9.412	9.451	9.491	9.513	9.465	9.521	9.591	9.572	9.800
Investerings ejendomme	183.780	187.140	187.092	188.244	189.012	189.828	190.253	189.300	200.451	201.916	201.512	203.000
Årsregnskab	186.500	186.500	186.500	186.500	186.500	186.500	186.500	186.500	186.500	186.500	186.500	186.500
Afkastprocent	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Afkastprocent	6,00%	153.150	155.950	155.910	156.870	157.510	158.190	158.544	158.690	159.850	159.530	163.330
Afkastprocent	5,75%	159.809	162.730	162.689	163.690	164.358	165.068	165.438	165.590	166.800	166.466	170.431
Afkastprocent	5,50%	167.073	170.127	170.084	171.131	171.829	172.571	172.958	173.116	174.382	174.033	178.178
Afkastprocent	5,25%	175.029	178.229	178.183	179.280	180.011	180.789	181.194	181.360	182.686	182.320	186.663
Afkastprocent	5,00%	183.780	187.140	187.092	188.244	189.012	189.828	190.253	190.428	191.820	191.436	195.996
Afkastprocent	4,75%	193.453	196.989	196.939	198.152	198.960	199.819	200.267	200.451	201.916	201.512	206.312
Afkastprocent	4,50%	204.200	207.933	207.880	209.160	210.013	210.920	211.393	211.587	213.133	212.707	217.773

7.5 Rapportering og målinger

Selskabet udarbejder årligt og hvert kvartal en række centrale nøgletal for at sikre overensstemmelse mellem strategi og selskabets udvikling, der fremgår af de løbende delårsrapporter og årsrapport for selskabet.

Udover de forhold der drøftes i henhold til bestyrelsens og revisionsudvalgets årshjul udarbejdes der både årlige, månedlige og kvartalsmæssige rapporter for vurdering af ejendomme, huslejeomsætning og renteswaps. Likviditet følges på daglig basis af depositar og selskabet.

Selskabet udarbejder detaljerede likviditetsbudgetter på månedlig basis, der gennemgås på alle bestyrelsesmøder. Her gennemgås også væsentlige finansielle forhold omkring kapitalstruktur, gæld og likviditetsforhold.

7.5.1 Månedlig rapportering

Der foretages risikovurderinger af bolig-og kontorsegmentet på månedlig basis. Selskabets direktion gennemgår udlejning, investeringsplaner, likviditet- og debitor tilgodehavender månedligt.

7.5.2 Ejendoms app for alle selskaber og enkelt ejendomme

Selskabets forvalter har stillet en app med alle data til rådighed. Herudover følger direktionen løbende op på selskabets KPI'er, der også stilles til rådighed via app og rapporter fra selskabets forvalter.

- STAMMDATEN 🏠
- MIETE €
- LEERSTAND 📄
- FLUKTUATION 📉
- FORDERUNGEN 📁
- INSTANDHALTUNG ✂️
- GEWERBEVERTRÄGE 📄
- FACT SHEETS 📁



Nutzungsart	Anzahl	Fläche (m²)
Wohnungen	3.232	191.761,22
- davon freifinanziert	3.195	189.288,84
- davon preisgebunden	37	2.472,38
Gewerbe	9	1.266,84
Parken	582	
Sonstige	1	0,00

Wohnungsmix	Anzahl	Prozent
Wohnungen 1 Zimmer	468	14 %
Wohnungen 2 Zimmer	1.907	59 %
Wohnungen 3 Zimmer	700	22 %
Wohnungen 4 und größer Zimmer	157	5 %
Durchschnittliche Wohnfläche Wohnungen	59	

Baujahrsklassen	Anzahl	Prozent
Baujahr - bis 1959	853	26 %
Baujahr - von 1960 bis 1979	2.278	70 %
Baujahr - von 1980 bis 2000	101	3 %
Baujahr - > 2000	0	0 %

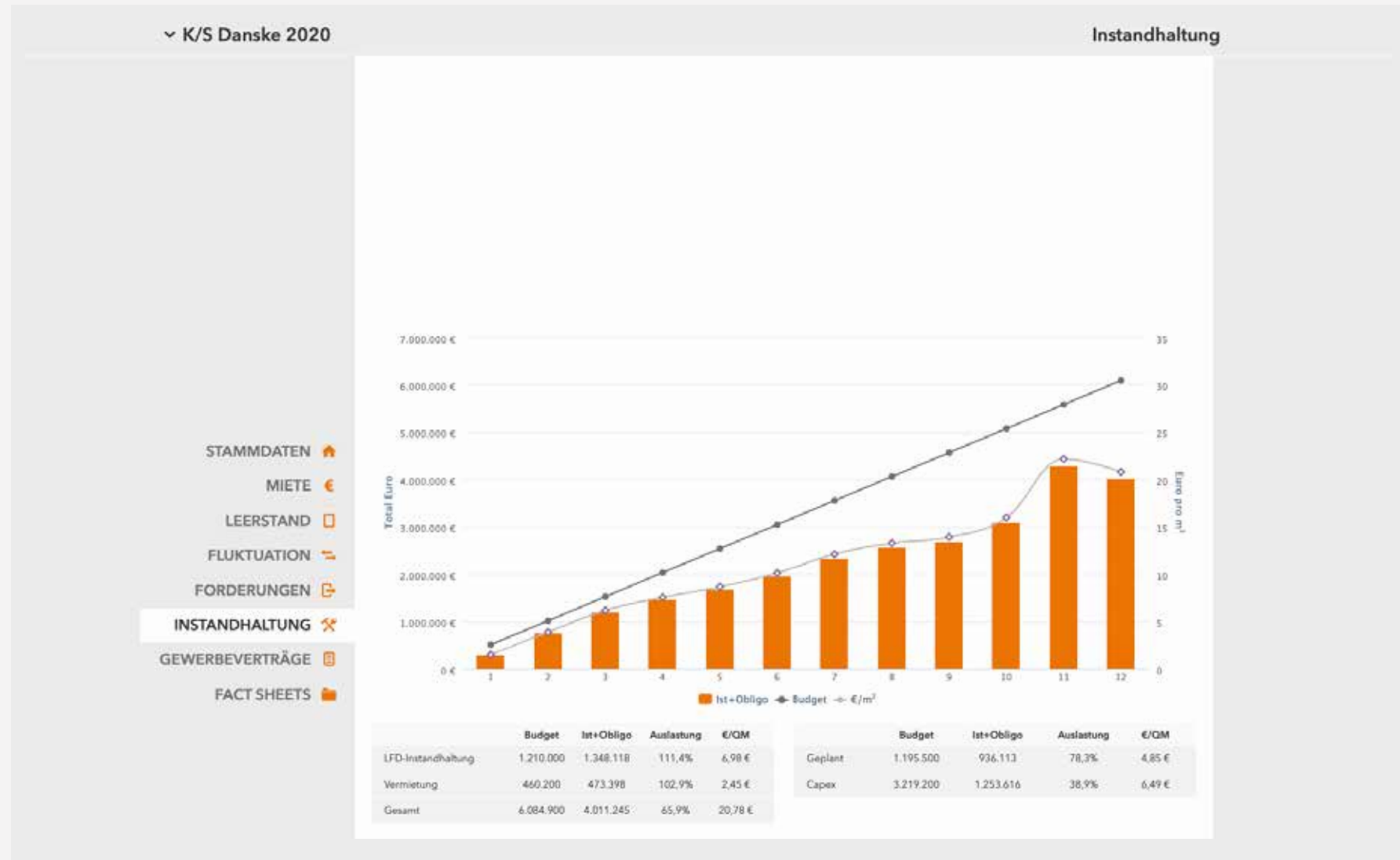


*Brandenbaumer Feld 10, Lübeck. En ejendom der er totalsaneret med nyt tag og facade.
Investering: 6,6 mio. DKK.*

7.5.3 Månedssleje pr. selskab og pr ejendom



7.5.4 Vedligeholdelse månedligt



7.6 Finansielle risici

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

7.7 Kapitalstyring

Det primære formål med virksomhedens kapitalstyring er at sikre, at virksomhedens strategi er forankret på et solidt kapitalmæssigt grundlag og som kan modsvare betydelige ændringer i makroøkonomiske og finansielle forhold.

7.8 Finansiering og rentesikring

Det er selskabets politik i forbindelse med låneoptagelse, at gælden er langfristet og ikke forfalder på samme tidspunkt. Dette sker ved at gælden løbende overvåges og forhandles i god tid inden forfald.

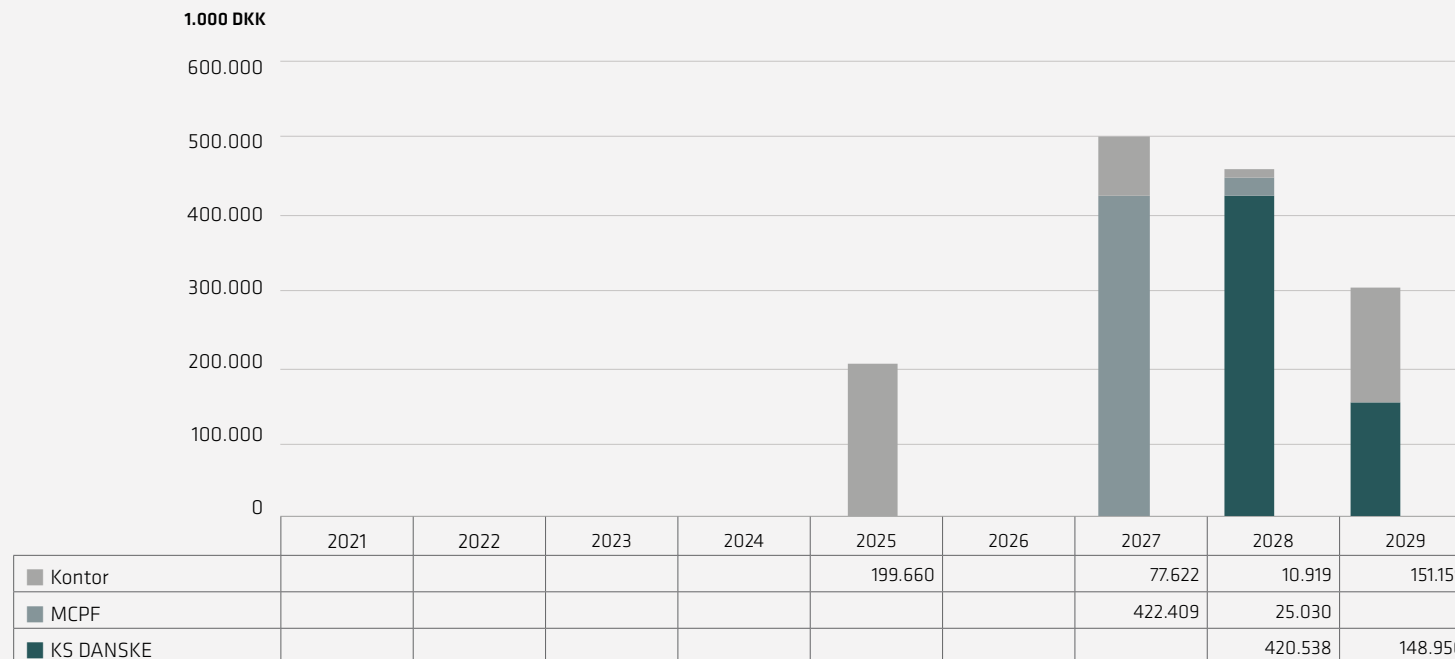
Selskabets langfristede gæld udløber i 2025 og i 2029 og er optaget som realkreditlån, og disse kan kun opsiges i tilfælde af misligholdelse.

7.8.1 Forfaldsstruktur for gæld

Selskabets realkreditlån består af obligationslån på ca. 1.480 mio. DKK og der er som rentesikring indgået renteswaps med selskabets realkreditinstitut med en løbetider frem til 2029.

FORFALDSSTRUKTUR FOR LANGFRISTET GÆLD TIL KREDITFORENING

Selskabets realkreditlån forfalder i mellem 2025 og 2029.



7.8.2 Gældsstruktur og LTV ultimo 2020

OVERSIGT FOR KONCERNENS GÆLDSFORPLIGTELSE OVERFOR REALKREDITINSTITUT*

Beløb i DKK 1.000						
SELSKAB	Type	Lån	Rente i %**)	Forfald	Vurdering	LTV
K/S Danske Immobilien	Bolig	524.734	-0,05	2028	1.510.178	34,7%
PO Wandsbek GmbH	Kontor	21.626	-0,03	2025	34.965	61,9%
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	110.777	0,00	2025	215.740	51,3%
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	25.861	0,00	2025	52.075	49,7%
Office Kamp GmbH	Kontor	17.370	-0,01	2025	34.965	49,7%
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	34.945	0,00	2025	79.972	43,7%
MC Property Fund Hamburg GmbH	Bolig/erhverv	426.761	-0,197	2027	788.938	54,1%
Sell Speicher GmbH	Kontor	120.584	-0,086	2027	210.532	57,3%
Germania Arkaden GmbH	Kontor	107.185	-0,196	2029	188.958	56,7%
I alt		1.389.843			3.116.323	44,6%
I alt (Bolig)		524.734			1.510.178	
I alt (Kontor+ MCPF)		865.109			1.606.145	

*) Koncernens realkreditlån er ud fra den faktiske restgæld pr. 31.12.2020 i Nykredit. I balance vises realkreditgæld til amortiseret kostpris. Låneomkostninger og kurstab/gevinst fordeles i lånets løbetid. Hertil kommer bidrag. I lånene er indestående i Nykredit modregnet i gælden.

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

7.8.3 Rentesikring ultimo 2020

OVERSIGT FOR KONCERNENS RENTESIKRINGSARRANGEMENTER

Beløb i DKK 1.000				
SELSKAB	Type	Rentesats i pct.	Forfaldstidspunkt	Sikringsbeløb
Prime Office A/S	Renteswap	0,825	30-06-2025	223.179
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,67/-0,11*	2022-29-03-2030	148.786
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,960	30-06-2025	148.786
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,310	31-12-2027	148.786
MC Property Fund Hamburg GmbH	Renteswap	0,660	30-06-2025	260.376
Sell Speicher GmbH	Renteswap	0,590	30-09-2024	37.197
Sell Speicher GmbH	Renteswap	-0,180	28-12-2029	37.197
Germania Arkaden GmbH	Renteswap	0,970	30-12-2026	37.197
Germania Arkaden GmbH	Renteswap	-0,180	28-12-2029	37.197
I alt				1.078.699

*Renteswap forfalder 2022, hvor den er forlænget til 2030 til -0,11%.

7.8.4 Måling af rentesikring for koncernen ultimo 2020

Renteniveauer overvåges løbende, og hver måned modtages risikopgørelser på finansielle instrumenter, der fremgår af selskabets delårsrapporter.

Stamdata										MC Property Fund						Total
K/S Danske Immobillien (KSD)										Prime Office A/S (PO)	MCPF	Sell Speicher		Germanaia		
Payer swap/floating	1	2	3	4		4		5	6	7	8	9				
Start	30/06/2015	30/06/2015	30/12/2019	30/06/2022		30/06/2015		28/12/2018	29/09/2017	10/03/2020	02/01/2020	10/03/2020				
Amount/beleb	20.000.000 €	20.000.000 €	20.000.000 €			30.000.000 €		35.000.000 €	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000				145.000.000 €
Company pays fixed rate	0,96%	0,67%	0,31%	-0,11%		0,825%		0,66%	0,59%	-0,185%	0,97	-0,185%				
Count fraction 30/360																
Company receives EURibor-Reuters 3 m																
Counterparty	Nykredit	Nykredit	Nykredit	Nykredit		Nykredit		Nykredit	Nykredit	Nykredit	Nykredit	Nykredit				
Count fraction actual/360																
Payment date quarterly	yes	yes	yes	yes		yes		yes	yes	yes	yes	yes				
Close/udløb	30/06/2025	30/06/2022	30/12/2027	29/03/2030		30/06/2025		30/12/2025		30/09/2024	28/12/2029	30/12/2026	28/12/2029			

	-42.544.256	Market value in DKK/værdi i DKK	-50.272.783	-54.312.780	-50.130.662	-57.795.433	-54.918.485	-58.908.333	-60.529.770	-56.135.649	-58.416.496	-60.886.860	-59.553.612	-57.165.117			
	30/12/2019	31/01/2019	28/02/2020	31/03/2020	30/04/2020	31/05/2020	30/06/2020	31/07/2020	31/08/2020	30/09/2020	31/10/2020	30/11/2020	31/12/2020				30/12/2020
PO	-2.178.104	-4.294.624	-5.385.298	-3.688.416	-4.736.252	-4.278.983	-5.020.741	-5.219.661	-4.771.816	-5.202.411	-5.650.024	-5.392.363	-5.356.571				
	-10.733.762	-10.308.987	-10.331.902	-9.828.304	-9.834.026	-9.811.777	-9.355.357	-9.339.619	-9.323.554	-8.873.393	-8.873.055	-8.855.364	-8.847.667				
	-12.911.866	-14.603.611	-15.717.200	-13.516.720	-14.570.278	-14.090.760	-14.376.098	-14.559.280	-14.095.370	-14.075.804	-14.523.079	-14.247.727	-14.204.238				
KSD I	-1.297.554	-2.861.870	-3.589.266	-2.460.437	-3.159.426	-2.854.174	-3.349.304	-3.481.972	-3.183.497	-3.469.156	-3.767.586	-3.595.961	-3.386.291				
	-7.968.232	-7.997.261	-8.015.035	-7.624.368	-7.628.805	-7.611.546	-7.257.474	-7.245.265	-7.232.804	-6.883.587	-6.883.325	-6.869.601	-6.506.555				
	-9.265.786	-10.859.131	-11.604.301	-10.084.805	-10.788.231	-10.465.720	-10.606.778	-10.727.237	-10.416.301	-10.352.743	-10.650.911	-10.465.562	-9.892.846				
KSD II	-1.289.884	-1.617.331	-1.864.107	-1.344.683	-1.475.278	-1.353.033	-1.450.167	-1.449.525	-1.414.994	-1.387.872	-1.467.149	-1.414.382	-1.230.319				
	-2.517.643	-2.519.632	-2.521.145	-2.264.887	-2.262.826	-2.259.822	-2.009.293	-2.005.789	-2.004.184	-1.755.303	-1.754.582	-1.752.418	-1.501.936				
	-3.807.527	-4.136.963	-4.385.252	-3.609.570	-3.738.104	-3.612.855	-3.459.460	-3.455.314	-3.419.178	-3.143.175	-3.221.731	-3.166.800	-2.732.255				
KSD III	107.813	-2.728.475	-4.108.423	-2.251.959	-3.571.631	-3.290.900	-4.111.326	-4.404.802	-3.632.013	-4.349.192	-4.728.962	-4.553.202	-4.378.262				
	-3.743.880	-3.770.478	-3.785.423	-3.647.633	-3.655.969	-3.645.728	-3.535.087	-3.530.014	-3.519.697	-3.412.130	-3.412.475	-3.404.264	-3.286.077				
	-3.636.067	-6.498.953	-7.893.846	-5.899.592	-7.227.600	-6.936.628	-7.646.413	-7.934.816	-7.151.710	-7.761.322	-8.141.437	-7.957.466	-7.664.339				
KSD IIIII				106.357	1.307.053	1.302.451	1.306.182	1.304.876	1.298.006	1.303.515	1.303.886	1.299.964	1.298.974.00				
				1.300.286	-1.614.477	-1.558.796	-2.527.957	-2.993.141	-1.686.485	-2.881.698	-3.227.466	-3.099.765	-3.130.994				
				1.406.643	-307.424	-256.345	-1.221.775	-1.688.265	-388.479	-1.578.183	-1.923.580	-1.799.801	-1.832.020				
MCPF	-1.962.017	-5.131.322	-6.608.070	-4.376.405	-5.808.842	-5.276.066	-6.244.950	-6.529.168	-5.873.850	-6.505.199	-7.065.182	-6.756.993	-6.411.575				
	-10.461.367	-10.506.164	-10.532.776	-10.055.716	-10.064.767	-10.040.609	-9.616.748	-9.600.931	-9.582.486	-9.165.166	-9.165.221	-9.146.011	-8.708.403				
	-12.423.384	-15.637.486	-17.140.846	-14.432.121	-15.873.609	-15.316.675	-15.861.698	-16.130.099	-15.456.336	-15.670.365	-16.230.403	-15.903.004	-15.119.978				
SS I	-368.002	-669.000	-816.546	-577.539	-709.118	-641.173	-742.383	-763.821	-712.399	-762.315	-824.770	-784.339	-728.827				
	-1.056.656	-1.059.556	-1.061.459	-1.002.594	-1.002.729	-1.000.698	-945.961	-944.331	-942.962	-888.876	-888.766	-887.148	-831.531				
	-1.424.658	-1.728.556	-1.878.005	-1.580.133	-1.711.847	-1.641.871	-1.688.344	-1.708.152	-1.655.361	-1.651.191	-1.713.536	-1.671.487	-1.560.358				
SS II				685.224	687.735	685.658	669.834	669.042	666.240	651.217	651.318	649.587	631.885				
				-346.679	-794.094	-744.655	-1.008.446	-1.121.412	-804.359	-1.080.619	-1.186.627	-1.140.370	-1.100.564				
				338.545	-106.359	-58.997	-338.612	-452.370	-138.119	-429.402	-535.309	-490.783	-468.679				
GA I	-148.904	-730.427	-1.002.294	-609.206	-879.454	-805.068	-978.822	-1.033.847	-894.353	-1.028.685	-1.115.195	-1.069.036	-1.022.778				
	-2.562.131	-2.576.609	-2.584.882	-2.482.248	-2.486.168	-2.479.637	-2.391.721	-2.388.020	-2.382.323	-2.296.224	-2.296.370	-2.291.163	-2.198.947				
	-2.711.035	-3.307.036	-3.587.176	-3.091.454	-3.365.622	-3.284.705	-3.370.543	-3.421.867	-3.276.676	-3.324.909	-3.411.565	-3.360.199	-3.221.725				
GA II				685.224	687.735	685.658	669.834	669.042	666.240	651.217	651.318	649.587	631.885				
				-346.679	-794.094	-744.655	-1.008.446	-1.121.412	-804.359	-1.080.619	-1.186.627	-1.140.370	-1.100.564				
				338.545	-106.359	-58.997	-338.612	-452.370	-138.119	-429.402	-535.309	-490.783	-468.679				

7.8.5 Afdækningsprocent af gæld

Årsregnskab 2020.

OVERSIGT FOR KONCERNENS GÆLDSFORPLIGTELSE OVERFOR REALKREDITINSTITUT

Alle tal i DKK 1.000	2021	2022	2023	2024	2025
Finansielle gældsforpligtelser	1.387.343	1.384.843	1.382.343	1.379.843	1.377.343
Heraf med fast rente	1.079.322	1.079.322	1.079.322	1.079.322	1.042.104
Afdækningsprocent (Langfristede lån/afdækning)	77,8%	77,9%	78,1%	78,2%	75,7%
LTV målt på alle gældsforpligtelser	44,5%	44,4%	44,4%	44,3%	44,2%

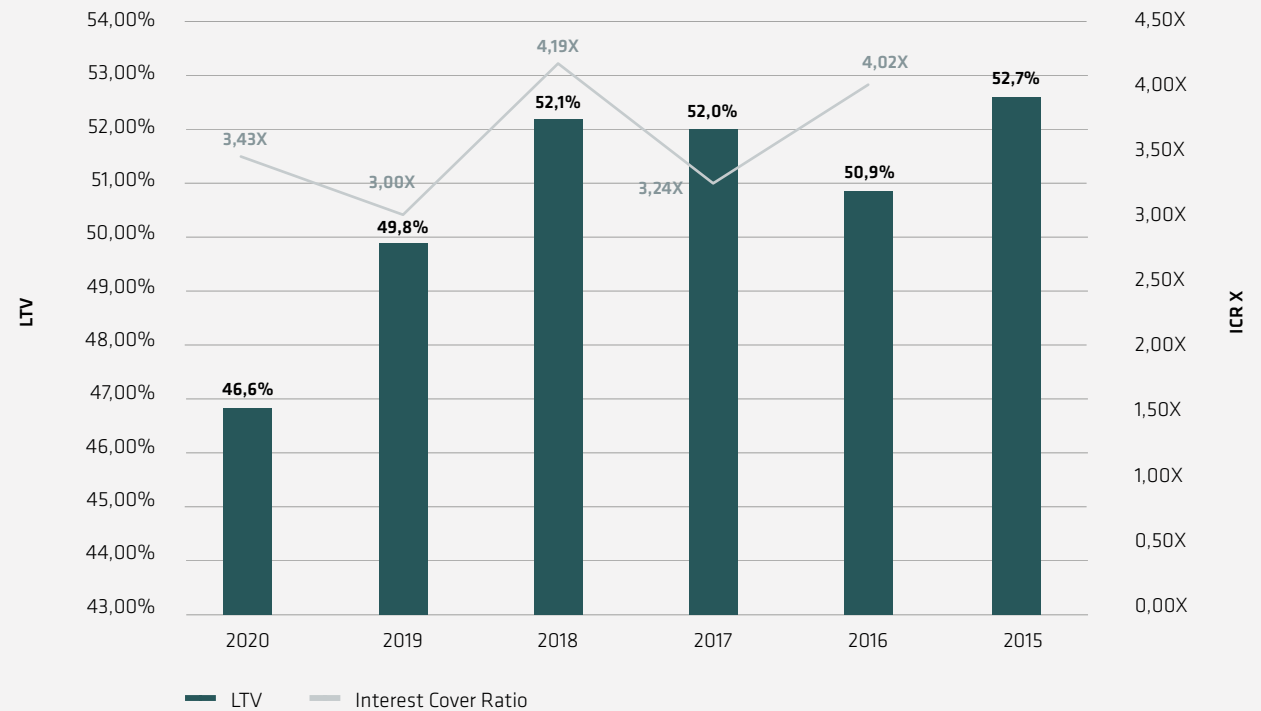
7.8.6 Udvikling i LTV og ICR

Årsregnskab 2020.

7.8.7 Valutakursrisiko

Valutakursrisikoen er begrænset, og fastkurspolitikken betyder også en begrænset risiko på EUR/DKK.

UDVIKLING I LTV OG ICR



7.9 Likviditetsrisiko

Drifts-og likviditetsbudget 2021

	Budget 2021				03/02/2021	
	PO Kontor	KSD	MCPF	Koncern	2020	
Samlede aktiver	815.701	1.510.320	789.012	3.115.033		
Lejeindtægt (Netto)	42.061	95.976	40.176	178.213	177.477	
Omkostninger				-	-	
Forvalter	1.262	8.158	3.236	12.656	10.750	
Delegationsaftale	1.224	2.265	1.184	4.673	4.305	
Vedligeholdelse og modernisering	2.599	17.277	6.696	26.572	27.469	
Direktion og medarbejdere	685	1.025	350	2.060	2.735	
Bestyrelse	637	500	500	1.637	1.600	
Revisor	750	250	250	1.250	1.200	
Advokat	200	125	125	450	574	
Øvrige	150	3.650	2.500	6.300	10.450	
Driftsomkostninger (11+13+18)	4.011	29.085	12.432	45.528	48.669	
Salgs- og administrationsomkostninger (12,14,15,16,17)	3.496	4.165	2.409	10.070	10.414	
Resultat af primær drift	34.555	62.726	25.335	122.616	118.399	
Renter	5.451	9.512	9.000	23.963	25.100	
Resultat før skat	29.104	53.214	16.335	98.653	93.299	
Afdrag	-	0	-	-	-	
Udbytte				-	-	
Investeringer	1000	20.000	15.000	36.000	20.000	
Likviditet	28.104	33.214	1.335	62.653	73.299	
Udlodning af likviditet fra KSD 59%	19.596					
Udlodning likviditet fra MCPF 66,5%	881					
Likviditet	48.582	0	0			
Likviditet i Prime Office A/S pr. 31-12-2020	85000	0	0			
AKK. likviditet til disp. i Prime Office A/S	133.582	0	0	189	189	

Likviditetsforhold gennemgås som et ordensmæssigt punkt på hvert bestyrelsesmøde, og der indrapporteres hvert kvartal til Finanstilsynet. Likviditeten i selskabet består af indestående og trækningmuligheder hos selskabets bank. Herudover er der ifølge FAIF-loven et minimumsindestående på ca. 2,3 mio. DKK.

Ifølge finanspolitikken vil der i koncernens budgetter være medtaget en særskilt regnskabspost til en likviditetsreserve, der forventes at udgøre ca. 1 - 2 % af investeringsejendommenes erhvervspris. Det svarer til 30 til 60 mio. DKK inklusive trækingsreserver. Herudover er der som følge af COVID-19 sket en ændring af finanspolitikken, således at Prime Office i perioder med finansiell uro og øgede risikoforhold kan opbygge en kontracyklisk kapitalbuffer, der også udgør 1-2% af investeringsejendommenes værdi, hvilket svarer til ca. 130 mio. DKK.

Herudover modtager bestyrelsen likviditetsoversigter minimum til hvert bestyrelsesmøde, og de udarbejdes løbende af selskabets finansfunktion.

7.9.1 Likviditetsrisiko

Virksomhedens likviditetsrisiko er fastlagt i selskabets finanspolitik, og styres via et mål på en samlet likviditet på 1-2% af selskabets samlede balance. Likviditet følges dagligt og rapporteres en gang månedligt til selskabets bestyrelse. Likviditet til rådighed dækker indestående for alle koncernselskaber og bevilgede trækingsfaciliteter.

7.10 Kredit-og modpartsrisiko

7.10.1 Kredit-og modpartsrisiko

Virksomhedens kreditrisiko er yderst begrænset og relaterer sig til lejernes betalingsevne og styres via kreditvurdering og deposita.

Modpartsrisiko på finansielle leverandører er begrænset, da selskabet udelukkende bruger Nykredit, der er rated AAA af S&P.

Selskabets hovedlejere vurderes løbende og er bonitetsstærke og tæller tyske banker, forsikringselskaber, sygeforsikringselskaber og revisorer. Hovedlejekontrakt på selskabets største kontorejendom er indgået på en 10-årig lejeaftale med Deutsche Bank i 2016.

7.10.2 Kreditrisiko og koncentration af lejere

Selskab	By	Vurdering i mio. DKK	Største lejere/samlet leje i mio.DKK	Andel i % af leje	Løbetid	Bonitet
PO Kohlmarkt	Lübeck	215	9,2		5,5 år	
			Deutsche Bank	54%	6 år	stærk
			BDO revision	11%	1 år	stærk
			Tyske stat	17%	10 år	stat
			Forsikring	3%	0.5 år	stærk
PO Wandsbek	Hamborg	35	1,7			
			Takko (tøj)	78%	5 år	moderat
			Boliger	22%		lav
PO Walkerdamm	Kiel	80	4,46		1,0 år	
			Universitet	60%	1 år	stat
			Revisor	10%	3 år	lav
			Rejsebureau	8%	4 år	lav
PO Hamburger Ch.	Kiel	52	3,15		2,1 år	
			Technische Kranken-kasse	100%	4 år	stærk
Officekamp	Lübeck	35	2,0		3,4 år	
			Forsikring	10%	2 år	stærk
			Supermarked	18%	4 år	moderat
			Software	32%	5 år	moderat
			Sprogskole	15%	5 år	moderat
Sell Speicher	Kiel	211	Bank	10%	2	
			Advokat og revisor	26%	3	stærk
			Forsikring	14%	3	stærk
			Læger	12%	5	stærk
Germania Arkaden	Kiel	189	Pensionskasse	64%	4 år	stærk
			Læger	21%	5 år	stærk

7.11 Opgørelse af risikoposition på modparter

Virksomhedens største risiko på modparter er på virksomhedens finansieringsside, hvor koncernen udelukkende anvender Nykredit-koncernen.

Risikoen på modparten omfatter her ændringer i lovgivning, der kan betyde strategiske ændringer i modpartens udlånspolitik. Det kan være strategiske ændringer i modpartens forretningsmæssige strategi for valg af udenlandske markeder.

Da selskabets overvejende gæld er realkreditlån, der er optaget med en løbetid til 2029, vurderes denne risiko som værende begrænset.

7.12 Risikovurdering og rating

Nykredit, der er selskabets største modpart, er rated AAA for udstedelse af obligationer, og det betyder en unik mulighed for attraktiv låneoptagelse for selskabets kunder.

7.13 Tabsrisiko

Virksomhedens kreditrisiko er yderst begrænset og relaterer sig til lejernes betalingsevne og styres via kreditvurdering og deposita. For selskabets boligejendomme er risikoen begrænset, hvilket fremgår af debitortab over de sidste 10 år. Selskabet har ikke haft tab på lejere i selskabets kontorejendomme i hele selskabets levetid, regnet fra børsnoteringen i juli 2008.

7.14 Operationel risiko

En gang årligt gennemgår selskabets bestyrelse alle risici, herunder de operationelle, og den væsentlige risiko i seneste risikoreport er selskabets ry og omdømme.

Operationel risiko er risici for tab som følge af uhensigtsmæssige eller mangelfulde interne procedurer, menneskelige og systemmæssige fejl eller eksterne begivenheder, herunder juridiske risici. Operationelle risici styres via forretningsgange og procedurer og kontrolforanstaltninger. I den sammenhæng fungerer den eksterne revision også som samarbejdspartner. Den eksterne revision har tidligere gennemgået forretningsgange hos selskabets forvalter og undersøgt, hvordan likvide midler overvåges. De eksterne valuarer virker årligt som en kvalitetssikring for værdierne af selskabets ejendomme. Depositaren overvåger pengestrømme og sikrer sig at aktierne er tilstede. Selskabets bankforbindelse er klassificeret som et systemisk institut og er underlagt finansiel lovgivning på bank- og realkreditområdet, og har via IT-systemer og kreditvurdering også en funktion, der overvåger Prime Office.

Prime Office er eksponeret mod potentielle tab som følge af operationelle risici, herunder uhensigtsmæssige processer, menneskelige fejl, it-fejl samt svindel. Operationel risiko indgår i alle de interne processer og kan dermed ikke elimineres, men forsøges minimeret.

Koncernen overvåger og styrer aktivt operationelle risici for at reducere risikoen for, at der sker operationelle hændelser med væsentlige tab og skade på omdømme til følge.

Eksterne og interne bedragerier er teoretisk mulige, og overvåges også af selskabets eksterne revisor. Omkring betalinger overvåges de af depositarfunktionen, og optagelse af lån og køb af fast ejendom kan ikke ske uden at bestyrelsen skriftligt har bekræftet det.

7.14.1 Processer og informationsteknologi

Selskabets væsentlige processer sker omkring forvaltning af selskabets ejendomme, der varetages hos underleverandør – BUWOG Treuhand Management GmbH i Tyskland. Selskabet er en pålidelig og mangeårig samarbejdspartner, og har forvaltet dels K/S Danske Immobiliens ejendomme siden 2003, og dels Prime Office's kontorejendomme siden stiftelsen i 2008.

BUWOG er en del af Vonovia koncernen der er noteret på børserne i Wien, Warschawa og Frankfurt.

Vonovia besidder en større boligejendomsportefølje i Østrig, Sverige og i Tyskland og har udviklet egne forvaltningssystemer i SAP, der tilbydes som fremmed forvaltning for ejendomskunder.

Forvalterens forretningsgange er gennemgået af Deloitte i Danmark, og de har meddelt at de ser BUWOG som en pålidelig, troværdig og professionel samarbejdspartner med dyb indsigt i forvaltningsmæssige forhold.

7.14.2 IT-sikkerhed og persondata

Sammen med BDO har selskabet gennemgået persondata i 2018 og vurderet alle personfølsomme oplysninger. Der er sket ændringer af samarbejdsaftaler med VP Securities og med selskabets tyske forvalter omkring beskyttelse af personfølsomme oplysninger.

Selskabets data administreres via en cloudløsning med Microsoft i form af Sharepoint 365. Risiko for hackerangreb er tilstede, men det vurderes, at Microsofts sikkerhedsløsninger er state-of-the-art.

Ved ændringer af adgangskoder til Sharepoint er der for hver enkelt medarbejder oprettet dobbelt sikkerhedscheck, således at uafautoriseret adgang tilgår den enkelte medarbejders mobiltelefon som sms-godkendelse.

Punktet drøftes løbende i bestyrelse og med selskabets revisor.

7.14.3 Modelrisiko

Værdiansættelse af selskabets ejendomme er en betydelig risiko, og bestyrelsens overordnede politik er at eksterne valuarer årligt vurderer selskabets ejendomme, hvorefter bestyrelsen vurderer værdiansættelsen for at sikre, at virksomhedens egne modeller er i overensstemmelse med markedet.

7.15 Forsikringsmæssige risiko

Selskabet har en all-risk forsikring for alle ejendomme, der er tegnet gennem et international forsikringsselskab. Via en tysk mægler vurderes koncernens samlede forsikringsmæssige forhold regelmæssigt i samarbejde med Vonovia-koncernen. Selskabets forsikringsforhold drøftes årligt med selskabets forvalter og der samarbejdes med et tysk forsikringsmæglerfirma, der også opererer for den tyske Vonovia-koncern.

Der er fuld nyværdi ved brand for alle ejendomme, og der er tegnet en række særlige forsikringer for flere af ejendommene, som vist i nedenstående skema.

Deckungsumfang

alle Beträge in EURO	Deckung - Versicherte Gefahren							
	Feuer	Leitungs- wasser	Sturm Hagel	Elementar	Vandalis- mus	Glas-bruch	Unbe- nannte Gefahren	Haus-und Grd.stück Haftpfl.
K/S Danske Immobilien	●	●	●	●	●	●	●	●
MC Property Fund Hamburg GmbH WOHNEN	●	●	●	●	●	●	●	●
PO Kohlmarkt	●	●	●	●	○	●	○	●
Officekamp	●	●	●	●	○	○	○	●
HKL Grundstücksinvest	●	●	●	●	○	○	○	●
PO Hamburger Chaussee	●	●	●	●	○	○	○	●
PO Wandsbek	●	●	●	●	○	●	○	●
PO Walkerdamm	●	●	●	●	○	●	○	●
Sell-Speicher	●	●	●	●	○	●	○	●
Germania Arkaden	●	●	●	●	○	●	○	●
GEWERBE								
GESAMT								

- ja, versichert
- nicht versichert

7.16 Ejendomme, forvalter, depositar, delegation, bestyrelse

Koncernen bruger BUWOG Treuhand Management GmbH som forvalter, og har indgået en aftale om forvaltning af koncernens ejendomme. Buwog er ejet af Vonovia-koncernen, der er Tysklands største ejendomselskab – medlem af DAX30 indekset, og selskabet ejer over 400.000 lejligheder fordelt i Tyskland, Østrig, Holland og i Sverige.

BUWOG har været forvalter for K/S Danske siden 2003 og for Prime Office siden 2008. Der er tale om et langvarigt samarbejde, der over mere end 17 år er forløbet professionelt og uden problemer.

7.17 Andre risici

7.18 Hvidvask

Selskabet modtager ikke kontanter, og investering i selskabets aktier sker gennem banker, der er omfattet af hvidvaskningsreglerne. Alle tyske ejendomskøb sker gennem en tysk notar, og det vurderes at sandsynligheden for at der sker hvidvask i forbindelse med køb og salg af ejendomme er teoretisk.

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

Selskabet samarbejder omkring international regnskabslovgivning med Deloitte og BDO. Omkring FAIF, MAR og børsret med DLA Piper og Kromann Reumert.

7.20 Miljøforhold

Alle ejendomme er energitestet og alle zoner i Tyskland er testet for forurening. Der er selskabet bekendt ingen miljømæssig forurening i selskabets ejendomme.

7.21 Andre forpligtelser

Selskabet har ikke særlige forpligtelser indenfor forskning og patentrettigheder.

Selskabet bor til leje på et lejemål, der kan opsiges med kort varsel. Den årlige husleje er ubetydelig i forhold til selskabets størrelse.

8 ØKONOMISK UDVIKLING

Den positive udvikling på ejendomsmarkederne i de seneste år har smittet af på selskabets resultater og indtjening. Den driftsmæssige indtjening er steget markant og de betydelige rentefald har også medført, at selskabet har kunne optage langfristede lån til en lav rente. En soliditet på 43,3% i et ejendomsselskab med 73% i boliginvesteringer er lav. En LTV på 46,4% er lav.

Alle tal i 1.000 DKK	2020	2019	2018	2017	2016
Omsætning	179.232	164.158	163.566	114.230	107.311
Driftsomkostninger	48.131	49.436	50.374	26.768	21.242
Administrationsomkostninger	18.426	16.397	14.863	23.678	18.172
Andre driftsindtægter				11.222	
Resultat af primær drift	112.675	98.325	98.329	75.006	67.897
<i>EBIT-margin</i>	62,9%	59,9%	60,1%	65,7%	63,3%
Renter	29.477	28.651	32.767	17.886	20.914
Overskud før skat	83.198	69.689	65.567	57.120	46.983
Værdiregulering	190.519	128.448	83.483	75.791	57.124
Resultat før skat	273.717	198.137	149.050	132.911	104.107
Investeringsejendomme	3.242.895	2.978.846	2.513.238	2.429.833	1.551.568
Kreditforeningsgæld	1.455.723	1.465.937	1.305.500	1.260.486	778.683
Bankgæld	72.185	92.636	58.061	162.959	75.113
Gæld i alt	1.527.908	1.558.573	1.363.561	1.423.445	853.796
Egenkapital	1.395.392	1.180.511	978.201	854.681	624.824
Ikke kontrollerende interesse	562.236	483.920	419.738	369.770	247.272
Nøgletal					
Lånerente	1,93%	1,84%	2,40%	1,3%	2,4%
Soliditet	43,03%	39,12%	38,48%	34,4%	40,0%
LTV	46,40%	49,80%	52,10%	51,9%	50,2%

8.1 Segmenter i koncernen

Som det fremgår består Prime Office A/S af tre segmenter: boliger (K/S Danske Immobilien) , kontor (Prime Office kontor), bolig-og erhverv (MC Property Fund Hamburg GmbH), hvor ca. 73% er boliger, mod 100% kontorejendomme i de første syv år af selskabets levetid.

SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN 2020

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	94.037	42.172	43.023	0	179.232
Driftsomkostninger	(31.480)	(3.270)	(13.381)	-	(48.131)
Brutto resultat	62.557	38.902	29.642	0	131.101
Salgs- og administrationsomkostninger	(5.310)	(3.225)	(5.932)	(3.959)	(18.426)
Resultat af primær drift	57.247	35.677	23.710	(3.959)	112.675
Finansielle poster, netto	(9.058)	(8.030)	(7.227)	(5.162)	(29.477)
Resultat før værdireguleringer	48.189	27.647	16.483	(9.121)	83.198
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	114.226	17.264	59.029	-	190.519
Resultat før skat	162.415	44.911	75.512	(9.121)	273.717
Segmentaktiver	1.582.508	969.624	802.216	(111.453)	3.242.895
Segmentforpligtelser	608.182	530.370	425.140	283.811	1.847.503

8.2 Budgetstyring

Budgettet er udarbejdet i januar 2021, og er ikke offentliggjort.

Med købet af Sell Speicher og Germania Arkaden har Prime Office fortsat den fokuserede strategi med køb af ejendomsselskaber i Tyskland, og med et hovedfokusområde på Nordtyskland. Et marked med over 15 mio. mennesker.

	PO Kontor	KSD	MCPF	Koncern	2020
Samlede aktiver	815.701	1.510.320	789.012	3.115.033	
Lejeindtægt (Netto)	42.061	95.976	40.176	178.213	177.477
Omkostninger				-	-
Forvalter	1.262	8.158	3.236	12.656	10.750
Delegationsaftale	1.224	2.265	1.184	4.673	4.305
Vedligeholdelse og modernisering	2.599	17.277	6.696	26.572	27.469
Direktion og medarbejdere	685	1.025	350	2.060	2.735
Bestyrelse	637	500	500	1.637	1.600
Revisor	750	250	250	1.250	1.200
Advokat	200	125	125	450	574
Øvrige	150	3.650	2.500	6.300	10.450
Driftsomkostninger (11+13+18)	4.011	29.085	12.432	45.528	48.669
Salgs- og administrationsomkostninger (12,14,15,16,17)	3.496	4.165	2.409	10.070	10.414
Resultat af primær drift	34.555	62.726	25.335	122.616	118.399
Renter	5.451	9.512	9.000	23.963	25.100
Resultat før skat	29.104	53.214	16.335	98.653	93.299
Afdrag	-	0	-	-	-
Udbytte				-	-
Investeringer	1000	20.000	15.000	36.000	20.000
Likviditet	28.104	33.214	1.335	62.653	73.299
Udlodning af likviditet fra KSD 59%	19.596				
Udlodning likviditet fra MCPF 66,5%	881				
Likviditet	48.582	0	0		
Likviditet i Prime Office A/S pr. 31-12-2020	85000	0	0		
AKK. likviditet til disp. i Prime Office A/S	133.582	0	0	189	189
Øvrige		2.000	1.000		
tab på lejere		950	-		
Leje af grund		500	250		
Andel tomme lejligheder		3.450	1.250		

9 FØLSOMHEDSANALYSER

9.1 Ændringer i afkastprocent

Følsomhedsanalyser er vist i selskabets årsregnskab under finansieringsafsnit og i note 2.

EJENDOMSPORTEFØLJE - ÆNDRING AF AFKASTPROCENT

Årsregnskab	Vægtet afkastprocent	Ændring Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi pr. m ²	Egenkapital mio. DKK	Egenkapital andel
Investerings ejendomme	4,75%		3.116,3	10.863	1.395	44,8%
Afkastprocent stiger						
Afkastprocent stiger med 0,25%	5,00%	-156	2.960	10.319	1.273	43,0%
Afkastprocent stiger med 0,5%	5,25%	-297	2.819	9.827	1.163	41,3%
Afkastprocent stiger med 0,75%	5,50%	-425	2.691	9.381	1.063	39,5%
Afkastprocent stiger med 1%	5,75%	-542	2.574	8.973	972	37,8%
Afkastprocent falder						
Afkastprocent falder med 0,25%	4,50%	173	3.289	11.465	1.530	46,5%
Afkastprocent falder med 0,5%	4,25%	366	3.482	12.138	1.680	48,3%
Afkastprocent falder med 0,75%	4,00%	584	3.700	12.898	1.850	50,0%
Afkastprocent falder med 1%	3,75%	831	3.947	13.759	2.043	51,8%

Ved et fald i afkastrenten på 1% vil værdien af selskabets ejendomme udgøre 3.947 mio. DKK.

Ved en stigning i afkastrenten på 1% vil værdien af selskabets ejendomme udgøre 2.574 mio. DKK

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

9.2 Ændringer i lejeindtægt

Årsregnskab 2020.

EJENDOMSPORTEFØLJE - ÆNDRING AF LEJE

Årsregnskab	Årslejen ændres med mio. DKK	Ændring Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi pr. m ²	Egenkapital mio. DKK	Egenkapital andel
Investeringsejendomme			3.116	10.863	1.395	44,8%
Nettoleje	180					
Lejen stiger med 1%	1,8	38	3.154	10.996	1.425	45,2%
Lejen stiger med 2%	3,6	76	3.192	11.128	1.454	45,6%
Lejen stiger med 3%	5,4	114	3.230	11.260	1.484	45,9%
Lejen stiger med 4%	7,2	152	3.268	11.392	1.513	46,3%
Lejen stiger med 5%	9,0	189	3.306	11.524	1.543	46,7%
Lejen falder med 1%	-1,8	-38	3.078	10.731	1.365	44,4%
Lejen falder med 2%	-3,6	-76	3.041	10.599	1.336	43,9%
Lejen falder med 3%	-5,4	-114	3.003	10.467	1.306	43,5%
Lejen falder med 4%	-7,2	-152	2.965	10.335	1.277	43,1%
Lejen falder med 5%	-9,0	-189	2.927	10.203	1.247	42,6%

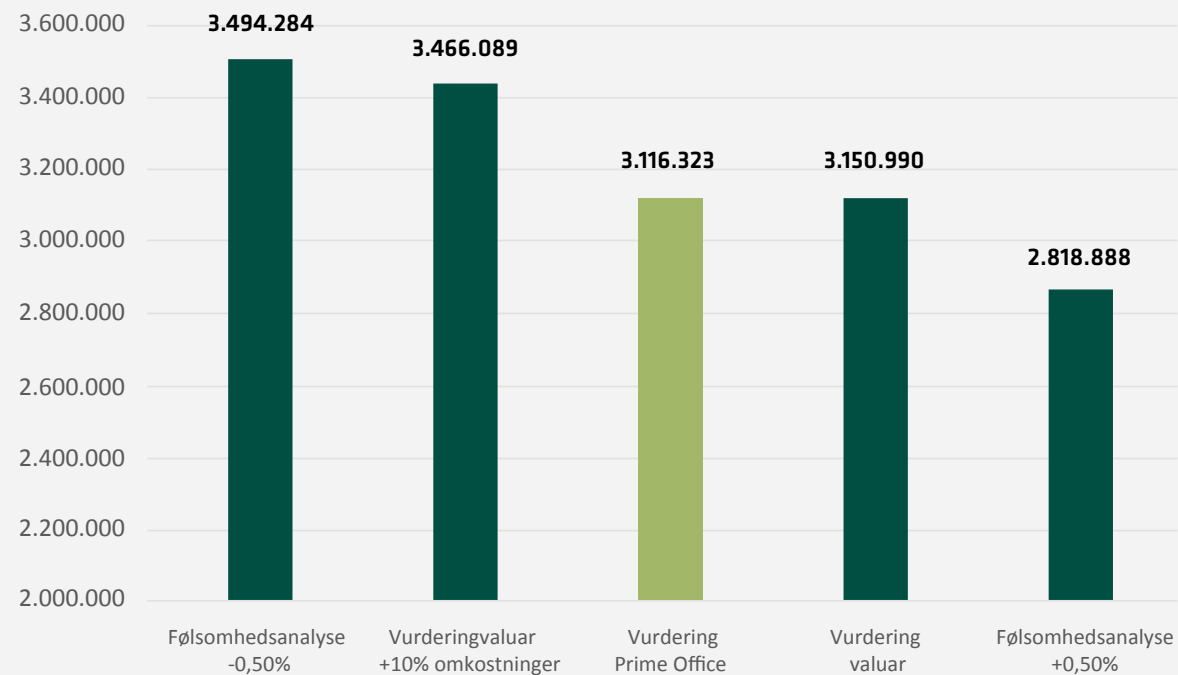
I ovenstående tabel er vist følsomheden ved ændringer i årslejen for **+ - 1-5%**.

Et fald i lejeindtægterne på 5% svarende til 9 mio. DKK vil betyde en ændring i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme på -189 mio. DKK.

9.3 Følsomhedsanalyse ejendomme

Årsregnskab 2020, note 2.

GRAFISK FREMSTILLING AF FØLSOMHEDER



Anm. Tal i 1.000 DKK

10 STRESSTEST

Årsregnskab 2020

I årsregnskabet er der foretaget en stresstest af selskabets finansielle nøgletal, hvis ejendommene falder med 25% ved en rentestigning på 5%. Som det fremgår vil værdien af selskabets rentesikringer i dette tilfælde redde en del af værditabet. De finansielle nøgletal vil stadig vise en betydelig soliditet og selskabets LTV ligger stadig under realkreditlovens maksimale lånegrænser.

STRESSTEST EJENDOMMENES VÆRDI FALDER 25% OG RENTEN STIGER 5%

Beløb i DKK 1.000	31-12-2020	Ejendomme falder 25% og rente stiger 5%
Investerings ejendomme	3.142.942	2.357.207
Egenkapital	1.395.392	895.657
Likvide beholdninger	82.919	82.919
Finansielle instrumenter	-57.100	229.000
Udskudt skat	182.362	65.000
Risikokapital	1.577.754	960.657
PRIMRAC	50,2%	40,8%
Soliditet (EK/ejendomme)	44,4%	38%
LTV kreditforening	46,32%	58,2%

*skønnet

10.1 Målområder og styringsnøgletal på årlig basis

Årsregnskab 2020.

STYRINGSNØGLETAL ⁽¹⁾	MÅL FOR 2020	RESULTAT FOR 2020	MÅL FOR 2021
Omsætning	175-180 mio. DKK	179,2 mio. DKK	172-181 mio. DKK
EBIT	108-115 mio. DKK	112,6 mio. DKK	106-119 mio. DKK
Overskud før skat og værdireguleringer	77-85 mio. DKK	83,1 mio. DKK	82-95 mio. DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme ⁽¹⁾		190,5 mio. DKK	
Overskud før skat	190-200 mio. DKK	273,7 mio. DKK	
Overskud efter skat		235,9 mio. DKK	
Egenkapital		1.395,3 mio. DKK	
Soliditet	>30%	43,03%	
LTV ¹	<70%	46,4%	
Investeringer og	> 25 mio. DKK	36 mio. DKK	> 25 mio. DKK
Vedligeholdelse	> 100 DKK pr. m ²	125,5 mio. DKK	>100 DKK pr. m ²
Investering pr. m ²	1-2%	2,58%	1-2%
Vækst i nettolejeindtægt boliger			
Overskudsgrad af primær drift (EBIT- margin)		62,87%	
Samlede antal m ²		286.862	
Værdi af investeringsejendomme		3.116,3 mio. DKK	
Antal lejligheder		3.595	
Dagsværdi i DKK pr. m ²		10.863 DKK	
Realkreditlån/Dagsværdi ⁽²⁾		44,6%	

⁽¹⁾ 18.11.2020 Fondsbørsmeddelelse ⁽²⁾ Realkreditlån er reduceret med indestående

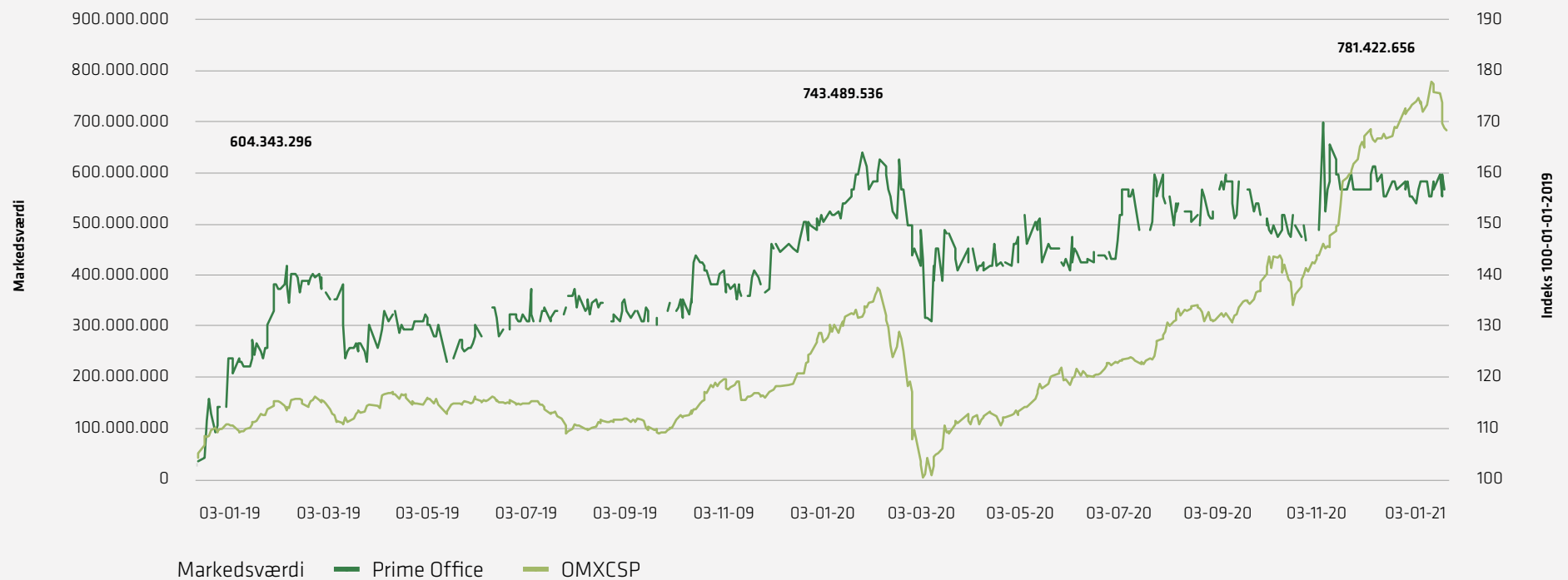
10.2 Markedsvurdering

Årsregnskab 2020

Som det fremgår har markedet reageret positivt på selskabets økonomiske udvikling og strategi.

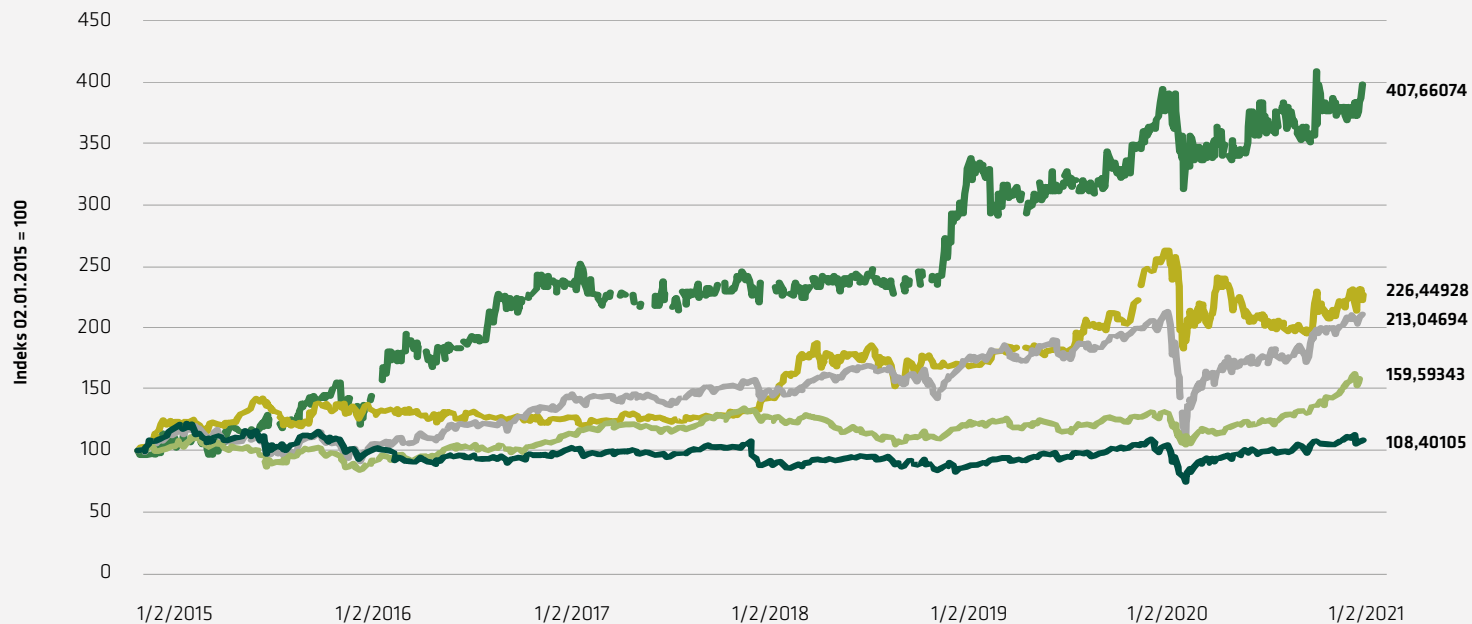
AKTIEKURSUDVIKLING

Kursudviklingen på Prime Office A/S har været stabil i årets løb. COVID-19 betød et fald i marts 2020, men kursen rettede sig i løbet af 2020 og steg med ca. 8% i årets løb. Markedsværdien steg til ca. 781 mio. DKK. Prime Office A/S er en del af OMX Small Cap Index der er steget markant siden medio 2020. Det er især to medico-selskaber, der trækker dette indeks op.



10.3 Værdiskabelse

Set over en årrække har selskabet klaret sig godt i forhold til sammenlignelige selskaber med eller uden gearing, både indenfor ejendomme og andre aktivklasser.



- Prime Office
- Jeudan
- Formuepleje Penta
- Skagen Kontiki
- C Worldwide

Investering kan ske i mange aktivklasser. Her er vist en række gode investeringer fra 2015. Om det er en ren ejendomsaktie, en investeringsforening der investerer i internationale aktier eller en kombination af aktier og obligationer med eller uden gearing kan man se i kursudviklingen. Prime Office har klaret sig blandt de bedste investeringer siden 2015.

11 VIRKSOMHEDENS STRATEGI

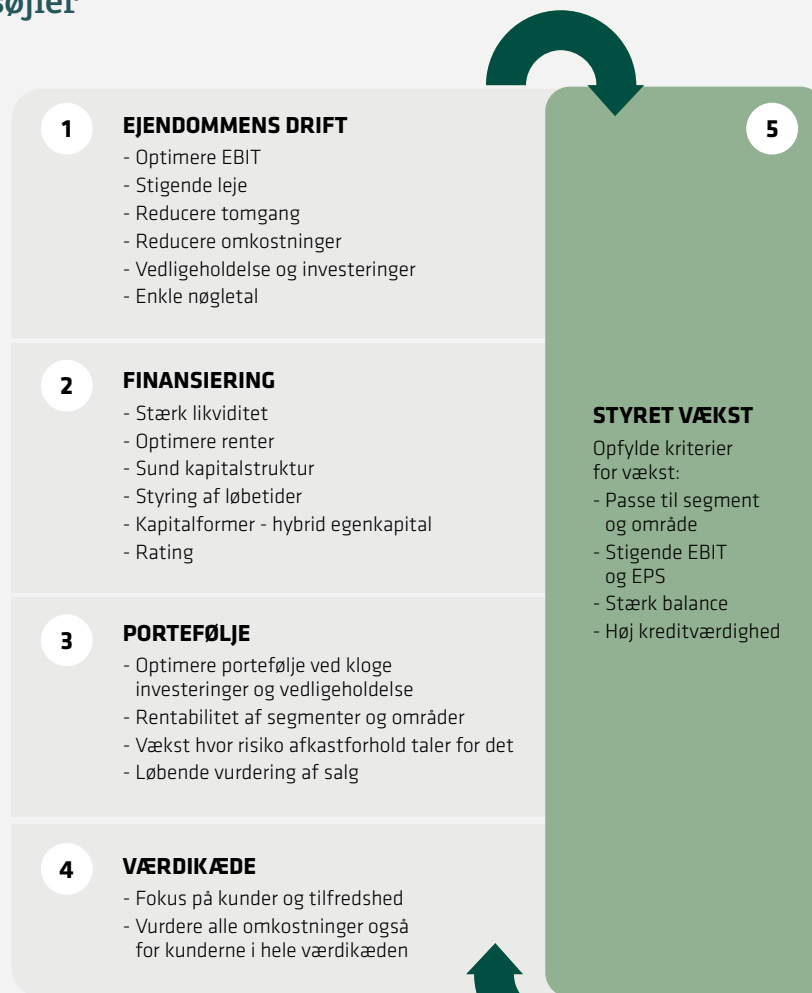
11.1 De fem strategiske søjler

Selskabets strategi er koncentreret omkring drift og balancestyring.

Det er en interaktiv proces, der sætter selskabet i stand til at vokse når indtjening og kapitalforhold tilsiger det.

Vi vil gerne udvikle selskabets forretning, men det kræver kapital og derfor skal vækst kun ske når virksomhedens indtjening og risiko tilsiger det.

En del af selskabets strategi er indførelsen af en række centrale nøgletal, som vil indgå i den løbende rapportering.



DE 5 SØJLER FORKLARET

Ejendoms drift og portefølje | Stigende husleje og lav tomgang er vigtig i selskabets drift. Vedligeholdelse og investeringer skal understøtte udvikling i lejeniveau og sikre tilfredse lejere.

Finansiering | En sund kapitalstruktur med en høj egenkapital er vigtig. Løbetid på gæld og rentesikring overvåges løbende og er fastlagt yderligere i finanspolitikken.

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

Værdikæde | Lejerne er kunder og selskabet undersøger løbende alle tiltag der kan reducere lejernes omkostninger.

Vækst | Selskabets investeringsområder giver gode muligheder for vækst, og når der kan skabes værdi for aktionærerne uden at selskabets risiko øges vil det blive vurderet.

Selskabet er løbende i kontakt med selskabets forvalter, BUWOG Immobilien Treuhand GmbH, der er et 100% ejet datterselskab af den tyske Vonovia- koncern, der ejer ca. 400.000 boligejendomme i Tyskland, Østrig og i Sverige. En af de væsentligste søjler er ejendommens drift og udviklingen i boligejendommene over tid viser markante positive resultater. Der er et meget tæt samarbejde med forvalterens medarbejdere, og der er kontorer i alle de større lokationer.

Finansiering i selskabet sker primært med dansk realkreditfinansiering, og der er indgået 10-årige lånetilsagn, og selskabet vurderer løbende rentebilledet. I de senere år er der indgået rentesikringsaftaler med løbetider på 5 til 7 år.

Hvert år gennemgås alle ejendomme og der udarbejdes et investeringsbudget for alle ejendomme. Herudover udarbejdes der 10-årige vurderinger af alle ejendomme, således at større investeringer kan fordeles over tid.

Værdikæden gennemgås løbende med BUWOG og på en lang række områder opnår Prime Office også stordriftsfordele ved at samarbejde med BUWOG. Det gælder på energiområdet, forsikringsforhold og investeringer og udskiftninger af køkkener, bad mv.

Virksomheden blev børsnoteret i juli 2008 med det formål, at en almindelig investor for et beskedent beløb kunne investere i tyske kontorejendomme. Det centrale fokus var større byer i Tyskland direkte eller indirekte gennem datterselskaber og den fulgte strategi har indtil 2015 været koncentreret herom. I 2015 erhvervede Prime Office 59% af boligejendomsselskabet K/S Danske Immobilien, der ejer ca. 3200 lejligheder i Nordtyskland, og i 2017 erhvervede Prime Office 66,4% af MC Property Fund Hamburg GmbH, der ejer bolig- og erhvervsjendomme i og omkring Hamborg.

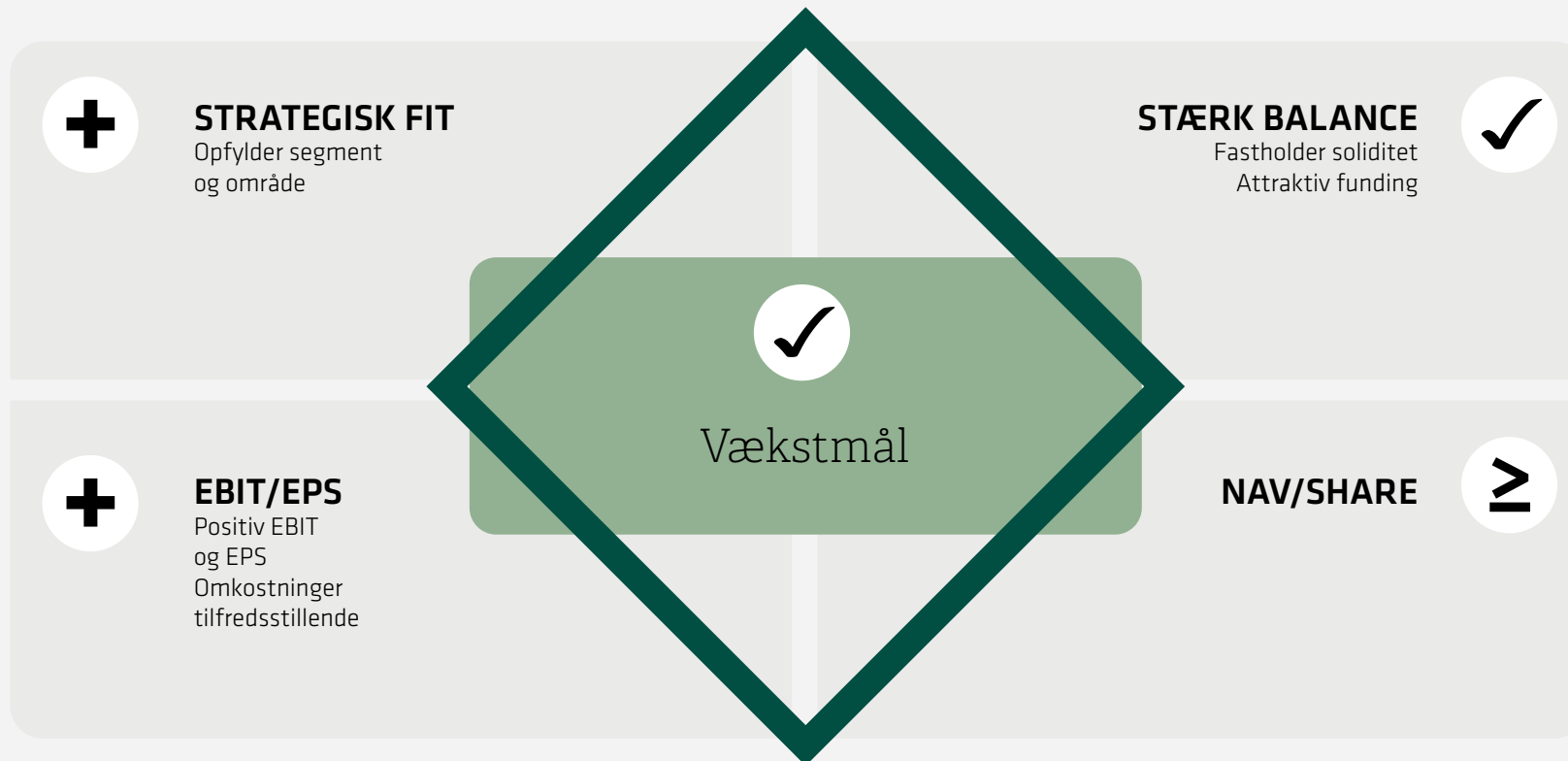
I dag består Prime Office således af en række tyske ejendomsselskaber, der kontrolleres fuldt ud.

Fokus er fortsat Tyskland med hovedvægt på Nordtyskland.

På generalforsamlingen i april 2019 blev det besluttet at ændre vedtægternes formålparagraf, således, at selskabets formål er at drive ejendomsinvesteringsvirksomhed ved køb, salg, besiddelse, udvikling og udlejning af fast ejendom enten direkte eller indirekte gennem datterselskaber. Tidligere stod specifikt at drive ejendomsinvesteringsvirksomhed i Tyskland, og selskabet kan derfor også investere i andre lande, herunder i Danmark.

11.2 Styringsdiamant

For at følge op på strategiens 5 søjler følges der op på en lang række centrale nøgletal – KPI'er – som et vist nedenfor. Det gælder omsætning (leje pr. m2), indtjening (EBIT), gældsstyring (LTV) og kapitalanvendelse (soliditet). Investeringer fastsættes på årlig basis og der følges løbende op på anvendelse af vedligeholdelsesomkostninger overfor forvalter af selskabets tyske medarbejder og specialkonsulent.



12 BENCHMARK EJENDOMSSELSKABER

Der er udarbejdet en intern regnskabsanalyse af danske, tyske og svenske ejendomsselskaber.

Målt på egenkapitalforrentning ligger Prime Office bedst, og en række af ejendomsselskaberne har meget høje vurderinger af investeringsejendomme målt på faktorniveau.

Prime Office er også målt på kapitalstruktur blandt de bedste med høj soliditet og en lav LTV.

Alle tal i 1.000 DKK	Prime Office		Egnsinvest		Jeudan		Ejendomss Nordtyskland		Akelius		Balder	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Investeringsejendomme	3142,9	2978,8	1.421,0	1.231,0	27.981,0	26.125,0	8.746,3	8.108,6	89.556,5	87.612,0	111.884	106.044
EBIT	112,7	98,4	32,1	31,6	835	836	210	210	1.661	1.600	4.233	3.938
											0	0
EBIT/omsætning	62,9%	60,0%	62,3%	62,0%	47,8%	54,4%	67,1%	67,8%	47,3%	43,3%	66,1%	65,6%
EBIT/Aktiver	3,6%	3,3%	2,3%	2,3%	3,0%	3,2%	2,4%	2,6%	1,9%	1,8%	3,8%	3,7%
EBT og værdiregulering/aktiver	2,7%	2,3%	1,6%	1,5%	2,6%	2,8%	1,6%	1,8%	0,8%	0,7%	2,8%	2,8%
Admin/omsætning	10,3%	9,9%	7,8%	7,8%	9,0%	8,3%	13,8%	14,8%	7,6%	9,1%	7,9%	8,4%
LTV	46,3%	49,2%	49,8%	50,6%	63,2%	62,1%	42,1%	44,0%	50,3%	45,5%	59,7%	57,5%
Egenkapitalforrentning	19,6%	16,8%	12,7%	13,3%	7,3%	14,6%	13,8%	9,4%	1,9%	8,6%	7,8%	8,0%
Faktor	17,5	18,2	27,6	27,5	18,2	16,7	28	26	26	24	18	18
Lånerente	-2,0%	-1,95%	-1,2%	-1,5%	-0,6%	-0,7%	-1,8%	-1,9%	-2,0%	-2,5%	-1,6%	-1,6%
Soliditet	44,4%	39,6%	43%	43%	28,1%	28,4%	46,7%	46,1%	44,7%	47,0%	45,5%	41,5%
LTV	46,3%	49,2%	49,8%	50,6%	63,2%	62,1%	42,1%	44,0%	50,3%	45,5%	59,7%	57,5%
Bedste												
Nr. 2												
Nr. 3												

13 CORONAKRISE OG COVID 19

Der blev udarbejdet et notat til selskabets bestyrelse i april 2020 omkring coronakrisens påvirkning af Prime Office A/S. I notatet er valgt en scenariobaseret tilgang, hvor der foretages økonomiske beregninger for selskabet i tre scenarier. De kritiske spørgsmål der stilles er baseret på en scenariobaseret tilgang og fokus er på cashflow og likviditet. Det væsentlige er, at beskytte selskabets likviditet og eventuelt opbygge yderligere finansielle reserver og finansielt råderum.

Øjeblikkelige tiltag var dengang:

- Større vedligeholdelsesopgaver og investeringer er standset.
- Alle omkostninger gennemgås nøje i en scenariobaseret tilgang.
- Afdrag til den kommende termin vil blive søgt udskudt
- Udbytte/udlodning vil blive drøftet på et senere tidspunkt.
- Vi følger alle anbefalinger udstykket af offentlige myndigheder i Danmark og i Tyskland

Konklusionen på notatet er at Prime Office A/S kun i begrænset omfang vil blive ramt af coronakrisen, og ultimo april 2020 har selskabet modtaget 98% af alle lejebetalinger.

I gennem 2020 har det været en tæt dialog med selskabets forvalter, og i selskabets ejendomme er der foretaget aftale med lejere i følgende selskaber, hvilket også er en del af de påbud som de tyske myndigheder har udstykket:

PO Walkerdamm

Her er der lavet en aftale med "Reiseshop" omkring bortfald af 30% af lejen og en udskydelse af 50% af lejen til efter pandemiens afslutning.

MC Property Fund

"Tanzschule" har været helt lukket, og med 1000 m2 har vi besluttet at vi fra lockdown periodens begyndelse ikke betales husleje. Ellers ville de gå konkurs.

Fitness – clever fit.

Her er huslejen udskudt for 50% til efter pandemiens afslutning.

Øvrige selskaber er yderst begrænset ramt af pandemien.

14 RISIKORAPPORT 2021

Alle tal i 1.000 DKK	Finanspolitik	Guidance	31/12/2019	31/Mar	30/Jun	30/Sep	31/Dec
Finansielle nøgletal							
LTV	<70%		49,80%	49,62%	49,18%	47,65%	46,40%
Soliditet	>30%		39,54%	39,90%	40,05%	42,05%	43,03%
ICR			3,4	3,49	3,54	3,94	3,74
Forrentning egenkapital før skat			18,36%	7,19%	10,57%	20,11%	21,25%
Børskurs			190,0	195,0	189,0	202,0	206
Indre Værdi			184,5	186,7	191,32	208,18	220,7
Marked cap			717,2	736,1	713,5	762,5	777,6
*Likvide midler	1-2%		30	59	60,7	71	
Økonomiske nøgletal							
EBIT			98,3	26,7	54,7	83,2	82,9
Overskud før skat og kursreguleringer			69,6	19,5	38,9	61,9	83,1
Kursreguleringer			128,4	0	20	114,3	190,5
Gæld til kreditinstitutter			1.466	1.464	1.457	1.455,7	1.456
*Markedsværdi renteswaps			-42,2	-50,1	-59,5	-58,4	-57,1
Rentesikringer	7-10 år		1.003	1.083	1.083	1.083	1.083
Rentedækning 5 år			68%	72%	72%	72%	76%
Egenkapital			1.181	1.193	1.220	1.324	1.395
Ejendomsnøgletal							
*Investerings ejendomme			2.978,8	2.961,0	2.974,1	3.066,3	3.142,9
Antal boliger i m2 (KSD)			193.028	193.028	193.028	193.028	193.028
Antal kontor i m2 (PO kontor)			34.888	34.888	34.888	34.888	35.240
Antal bolig og erhverv i m2 (MCPF)			62.235	58.838	57.238	58.635	58.635
Tomgang boliger (KSD)			2,20%	2,25%	2,20%	2,20%	1,50%
Tomgang kontor (PO Kontor)			0,80%	2,40%	2,40%	0,50%	1,00%
Tomgang bolig og erhverv (MCPF)	5,50%		5,50%	6,50%	4,00%	3,77%	3,80%
Ejendomsnøgletal							
Dato:							* særlige rapporter
Forelagt og godkendt på bestyrelsesmøde							
Dato:			15/03/2021				
Tilsendt compliance manager							
			24/02/2021				

PRIME OFFICE +

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

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

Kontaktperson

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

www.primeoffice.dk
info@primeoffice.dk