



PRIME OFFICE



PRIME OFFICE A/S CVR-NR. 30558642

RISIKOSTYRING I PRIME OFFICE KONCERNEN 2023

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

JUNI 2024

INDHOLD

1 FORORD	4		
2 SELSKABETS FORRETNINGSMODEL	5		
3 KORT OM 2023	6		
4 FORMELLE GRUNDLAG FOR RISIKOSTYRING	7		
4.1 Vedtægter	7		
4.2 FAIF-loven	7		
4.3 Årsregnskabsloven for børsnoterede virksomheder	7		
4.3.1 ESG-rapport fra 2023	9		
4.3.2 Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse	9		
4.3.3 Lov om samfundsansvar	10		
4.3.4 Vederlagspolitik	10		
4.3.5 Regler for udstedere på en fondsbørs	10		
4.3.6 Øvrig finansiel lovgivning	10		
5 VIRKSOMHEDENS LEDELSE	12		
5.1 Koncernstruktur	12		
5.2 Organisering	13		
5.3 Risikopolitik, appetit og godkendelser	14		
5.4 Risikokontrol	14		
5.5 Bestyrelsesudvalg	14		
5.5.1 Revisionsudvalg	14		
5.5.2 Vederlags- og nomineringsudvalg	15		
5.6 Ansvarsområder	15		
5.6.1 Køb og salg af ejendomme:	16		
5.6.2 Finansieringsforhold	16		
5.7 1 st Line of defence	16		
5.7.1 Direktion	16		
5.7.2 Forvaltaftale	16		
5.7.3 Forvalterens organisation	17		
5.7.3.1 Forvalterens økonomiske opgaver	19		
5.7.3.2 Forvalterens tekniske opgaver	22		
5.7.3.3 Investerings- og vedligeholdelsesplaner	23		
		5.7.4 Bestyrelsen	23
		5.7.5 Delegering	23
	5.8 2 nd Line of defence		25
	5.8.1 Risikostyringsfunktion		25
	5.8.2 Valuar		25
	5.8.3 Compliance		25
	5.8.4 Depositaraftale		26
	5.9 3 rd line of Defence		28
	5.9.1 Bogføring		28
	5.9.2 Controlling og dansk specialkonsulent		28
	5.9.3 Selskabets eksterne revision (EY)		28
	5.9.4 Revisionens risikovurdering og revisionsstrategi		28
	5.9.5 Revisionens undersøgelser af compliance-mæssige forhold		29
	5.9.6 Kommunikation med revisionsudvalg (bestyrelse) og revision		30
	5.10 Årshjul og forretningsorden		31
		6 VIRKSOMHEDENS TOP10 RISICI	32
		7 RISIKOSTYRING	34
		7.1 De strategiske risici	34
		7.2 Forretningsmæssige risici (Markedsrisiko)	34
		7.3 Værdiansættelse ejendomme	35
		7.3.1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	35
		7.3.2 Vurderingsprincipper	35
		7.4 Vurdering af ejendomme	36
		7.5 Rapportering og målinger	37
		7.5.1 Månedlig rapportering	37
		7.5.2 Ejendoms app for alle selskaber og enkelt ejendomme	37
		7.5.3 Månedstleje for K/S Danske Immobilien	39
		7.5.4 Vedligeholdelse for K/S Danske Immobilien	40
		7.6 Finansielle risici	41
		7.7 Kapitalstyring	41

7.8	Finansiering og rentesikring	41	10 STRESSTEST 2023	61
7.8.1	Forfaldsstruktur for gæld	41	10.1 Målområder og styringsnøgletal på årlig basis	62
7.8.2	Gældsstruktur og LTV ultimo 2023	42	10.2 Kursudvikling på Prime Office aktien	63
7.8.3	Rentesikring ultimo 2023	43	10.3 Værdiskabelse	64
7.8.4	Måling af rentesikring for koncernen ultimo 2023	44	11 VIRKSOMHEDENS STRATEGI	65
7.8.5	Udvikling i rente og i inflation	46	11.1 De fem strategiske søjler	65
7.8.6	Afdækningsprocent af gæld	47	11.2 Styringsdiamant	67
7.8.7	Udvikling i LTV og ICR	48	12 RISIKORAPPORT 2023	68
7.8.8	Valutakursrisiko	48	13 AARHUS Ø	69
7.9	Likviditetsrisiko	49	13.1 Finansiering	70
7.9.1	Likviditetsrisiko	50	13.2 Byggepriser	71
7.9.2	Kredit- og modpartsrisiko	50	13.3 Driftsøkonomi og budget	71
7.9.3	Kreditrisiko og koncentration af lejere	51		
7.10	Opgørelse af risikoposition på modparter	52		
7.11	Risikovurdering og rating	52		
7.12	Tabsrisiko	52		
7.13	Operationel risiko	52		
7.13.1	Processer og informationsteknologi	53		
7.13.2	IT-sikkerhed og persondata	53		
7.13.3	Modelrisiko	53		
7.14	Forsikringsmæssige risiko	53		
7.15	Ejendomme, forvalter, depositar, delegation, bestyrelse	55		
7.16	Andre risici	55		
7.17	Hvidvask	55		
7.18	Regulering og juridiske risici	55		
7.19	Miljøforhold	56		
7.20	Andre forpligtelser	57		
8	ØKONOMISK UDVIKLING	58		
8.1	Segmenter i koncernen	59		
9	FØLSOMHEDSANALYSER	60		
9.1	Ændringer i afkastprocent	60		
9.2	Følsomhedsanalyse ejendomme	60		

1 FORORD

Denne risikoreport 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".

Risikoreporten 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.

ESG-rapport findes på selskabets hjemmeside.

Oplysninger om vederlagspolitik fremgår også af selskabets hjemmeside, hvor selskabet afgiver oplysninger om de enkelte bestyrelsesmedlemmer.

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

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes af en uafhængig tysk valuar, og rapporterne er 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 ejendomsinvesteringsvirksomhed ved køb, salg, besiddelse, udvikling og udlejning af fast ejendom enten direkte eller indirekte gennem datterselskaber. I Danmark og i Tyskland.

Selskabets aktiver pr. 31.december 2023 består for 95,6% vedkommende af tyske investeringsejendomme der udgør 3,443,5 mia. DKK. Heraf udgør boliger 2.011 mio. DKK og kontorejendomme 894 mio. DKK, mens bolig-og erhvervsejendomme udgør 538,5 mio. DKK. En fordeling på 75,2% for boliger, 12,1% kontor og 12,7% for erhverv målt på antal ejede kvadratmeter.

3 KORT OM 2023

Prime Office forretningsmodel har vist sig robust når verden er usikker og uroen stiger.

Krig og geopolitisk uro flere steder i verden er med til at bidrage til en usikker verden. Inflationen er i øjeblikket aftagende og beskæftigelsen rekordhøj til trods for, at stigende renter og stor usikkerhed i verden burde betyde det modsatte.

For en ejendomsvirksomhed er stigende inflation og kraftigt stigende renter en ubehagelig kombination, men hvis man har en solid kapitalstruktur med lange lånetilsagn og lave renter i en årrække, så betyder stigende inflation stigende huslejeindtægter.

Prime Office anvender primært den danske realkreditmodel som finansieringskilde og har dermed lange faste lån til 2033. Renterne er fastlåst efter en konservativ finanspolitik i de næste mange år. Det er et bevidst valg som blev truffet allerede ved selskabets børsnotering i 2008.

I 2023 har det betydet en markant stigende husleje både på boliger og på kontorer. Vi har i 2023 øget vores vedligeholdelse af ejendomme og investeringer i vores ejendomme, og det bidrager til at koncernens ca. 3600 lejligheder er fuldt udlejede. Vores kontorer har 99,5% udlejning og det bidrager til en solid driftsmæssig indtjening.

Uro er ikke kun sygdom og krige, men også markante klimaforandringer, som vi alle oplever i det daglige. Til trods for vores lidenhed vil vi bidrage til en renere verden, og i ESG-rapport går vi de tiltag igennem, som vi kan bidrage med.

Selskabets største aktiver er investeringsejendomme og stigende huslejer inflationssikrer selskabets værdier. I 2022 hævede vi afkastprocenten for boliger til 4,80% og fastholdt kontorejendomme på 4,5%. I år har vi hævet afkastprocenten for kontorejendomme til 4,75% for vores største kontorejendomme i større tyske byer og 5% i mindre byer.

Aktiemarkederne har ikke været gode for ejendomsselskaber og selskabet har også konstateret et fald i aktiekursen på 14,5%.

I 2021 købte Prime Office betinget to byggefelter på Aarhus Ø, og i april 2023 godkendte Aarhus Kommune lokalplan for to boligbyggerier. En naboklage betød udsættelse af byggeriet, der senere blev afvist af Planankenævnet. Byggeriet forventes i gang sat efter sommerferien når de endelige kontrakter med hovedentreprenør er færdigforhandlet.

Resultatet af primær drift andrager 120,7 mio. DKK svarende til en EBIT-margin på 61,1%.

Årets resultat før skat blev på 114,3 mio. DKK efter værdireguleringer på 31,3 mio. DKK.

Koncernens investeringsejendomme udgør 3,473 mia. DKK.

Koncernens likviditet er på 339,2 mio. DKK.

Prime Office har en egenkapital på 1,983 mia. DKK og en LTV på 44,3%.

Selskabets aktie faldt 14,5% i årets løb, og markedsværdien af selskabet sluttede ved årets udgang på 755 mio. DKK mod 883 mio. DKK forrige år.

RegnskabskontROLSAG fra Erhvervsstyrelsen for årsregnskabet 2022 er besvaret og lukket fra Erhvervsstyrelsens side med en vejledning om følgende forhold: Direktørkontrakt og tilbagekøb af direktørens aktier, behandling af renteswaps, tilgange på investeringsejendomme fra nye ejendomme og forbedringer af eksisterende ejendomme efter IAS 40. Selskabet har noteret forholdene og vil følge vejledningerne fremadrettet.

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 aktionærene gode muligheder for at udøve aktivt ejerskab. Alle aktionærer kan stille forslag på generalforsamlingen og koncernen følger én aktie – én stemme princippet.

I 2022 er ændrede krav omkring vederlagspolitik og rapportering forelagt på selskabets generalforsamling. Fremover vil vederlagsrapport blive fremlagt hvert år på generalforsamlingen.

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 fortegningsemission til markedskurs.

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, så 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.

Bestyrelsen i Prime Office A/S er ikke enig i, at selskabet er en alternativ investeringsfond, og har indklaget Finanstilsynets afgørelse til Erhvervsankenævnet der har sendt sagen til fornyet behandling i Finanstilsynet.

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 2023 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 dette regnskabsår. De væsentlige standarder i denne sammenhæng er IFRS 16 og IFRIC 23.

Selskabets bestyrelse og generalforsamling har den 19.03.2024 senest godkendt selskabets årsrapport, hvor væsentlige risikoforhold er beskrevet og kommenteret. Ordinær generalforsamling for 2023 fandt sted den 10. april 2024.

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 for 2023

Selskabet har arbejdet med bæredygtighed i mange år, og har for 2023 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 vil fortsat bestræbe sig på, at udvise ansvarlighed for miljø, sociale forhold og god selskabsledelse. Der er i 2021 for første gang indsat målinger af udledning af drivhusgasser, og der vil i de kommende blive vurderet, hvordan selskabet kan fastsætte realistiske mål for udledning af CO₂.

Selskabet samarbejder omkring nøgletal for udledning af CO₂ med selskabet forvalterne og to tyske specialfirmaer. Den langsigtede plan er, at målingerne fremadrettet bliver valide og målbare, og der gennemføres en politik for hvordan Prime Office-koncernen kan bidrage til et grønt samfund.

I 2023 er alle data bearbejdet, og der er opstillet mål for, hvordan selskabet kan reducere drivhusgasser. I de kommende år vil ESG og miljøforhold være en del af selskabets samlede investeringsbudget.

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.

Der er ikke sket ændringer i anbefalingerne fra udvalget og selskabet har derfor ikke ændret på, hvorledes Prime Office forholder sig til anbefalingerne.

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 2023 og findes 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 den 10.4.2024. Som følge af ændret lovgivning vil godkendelse af vederlagspolitik være et fast punkt på den årlige generalforsamling.

Prime Office A/S følger reglerne fra komitéen for god selskabsledelse og har i 2023 udarbejdet en vederlagsrapport der fremlagdes på generalforsamlingens i 2024.

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.

Bestyrelsen i Prime Office har besluttet, at direktørkontrakt med selskabets adm. direktør skal fremgå af vederlagsrapporten, og der er derfor indsat et nyt afsnit i vederlagsrapporten, hvoraf det fremgår, at såfremt selskabet ansætter en ny adm. Direktør er selskabet forpligtet at købe direktørens aktier.

Direktørkontrakt er indgået i 2015, og er godkendt af Finanstilsynet senest i 2020.

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 nærtstående transaktioner med selskabet. Indførelse af skærpet lovgivning om handel med aktier og oplysningsforpligtelser.

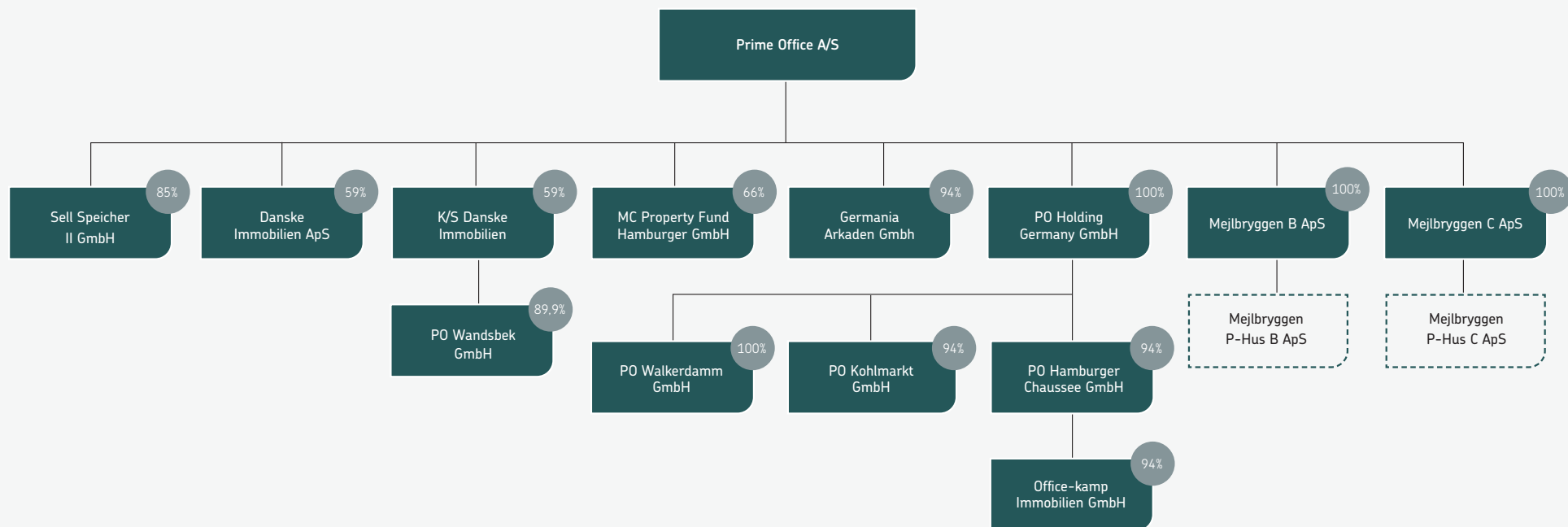
Visualisering af Mejlbyggen set fra kanalen



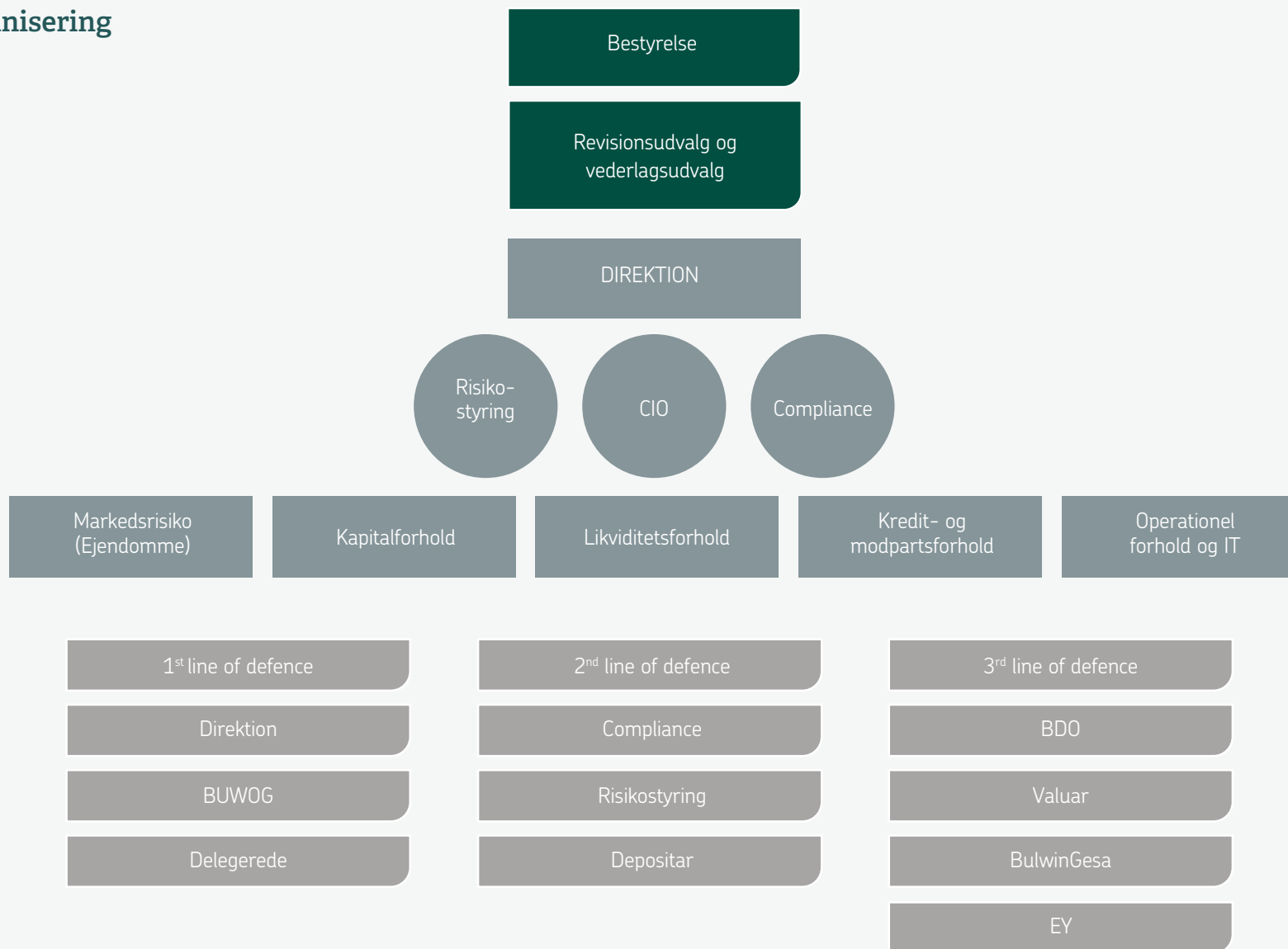
5 VIRKSOMHEDENS LEDELSE

5.1 Koncernstruktur

Prime Office A/S består af 7 kontorejendomsselskaber, et boligejendomsselskab og et bolig- og erhvervsjendomsselskab - 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 og i denne rapport.

I de senere afsnit vil der være en uddybende beskrivelse af de enkelte risikoområder, 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. Det er revisions- og vederlagsudvalg. Som følge af bestyrelsens størrelse består udvalgene af den samlede bestyrelse.

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. 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 Revisions- og vederlagsudvalg

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 revisions- og vederlagsudvalg. Det er vederlagsudvalget der indstiller selskabets lønpolitik til selskabets generalforsamling.

Selskabets formand har senest i 2022 gennemført individuelle samtaler med selskabets ledelse og medarbejdere for at vurdere kompetencer i selskabet.

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 bestyrelse 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 delårsrapporter til brug for selskabets delårsrapporter, og BDO opstiller også selskabets årsrapport ud fra modtagne regnskabsoplysninger modtaget fra selskabets forvalter.

Der er lavet en toårs 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 ejerskab af aktiver.

FAIF- lovgivning og sikring af alle forretningsgange og omkring selskabs- og børsret sker sammen med Kromann Reumert. PEA fungerer som depositar for selskabet. 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 investerings-ejendomme.

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. Herudover drøfter revisionsudvalget løbende finansiering og risikoforhold.

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 defences, 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 ejendomskoncern – Vonovia, der er et af Tysklands største ejendomsselskaber, og som indgår i det tyske DAX30 index. Selskabet ejer over 543.000 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 blandt andet 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 også forvalter for Sell Speicher GmbH og Germania Arkaden GmbH, hvilket BUWOG også var for disse selskaber siden 2012.

Aftalen er i 2021 forlænget med 3 år med mulighed for forlængelse i yderligere to år.

Ejendomsadministration sker i et SAP-system og selskabets forvalter 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.

Forvalteraftalen for f.eks. 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 i 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.

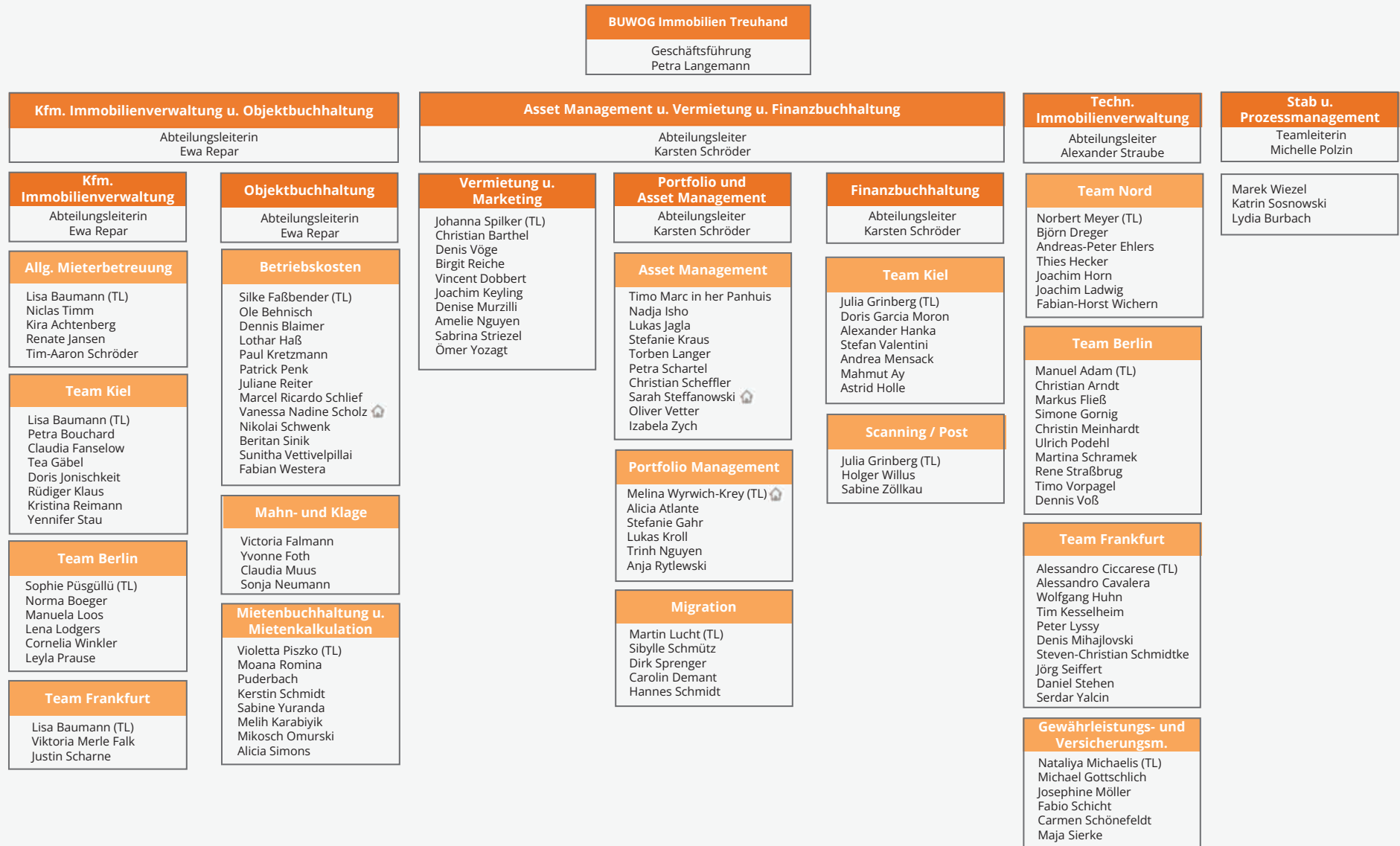
På bestyrelsesmøder gennemgås nye og forlængelse af større lejekontrakter, og derudover skal alle væsentlige ændringer af lejeforhold godkendes af bestyrelsen, så som lejekontrakters forlængelse og forhold der har indvirkning på selskabets økonomi.

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

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.

Buwogs organisation



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. Vedligeholdelser	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		Revision 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 vedligeholdelses 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			
I. Grønne områder og rydning af sne			
J. Arkivfunktion af alle dokumenter			

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 koncernen 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. Selskabets tyske risikomanager gennemgår i forbindelse med kvartalsrapporter alle vurderinger ud fra tyske markedsforhold, lejeforhold og data fra BULWIENGESA.

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

Bestyrelsen modtager i henhold til årshjul 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 Møller + Company A/S været udpeget som delegeret for Prime Office A/S. Efter FAIF-lovens indførelse er der sket ændringer i aftalen, så 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	2023
	Aktionærinfo	Løbende ved delårsrapporter	
	Rammer generalforsamling	Årligt	2023
2. Bogføring og regnskabsmæssig assistance	Kontrol af lovgivning herfor	Årligt	2023
	Kontrol likviditetsopgørelser	Månedligt	2023 af revision
	Konsulent lån og finansiering	Løbende	
3. Aktionærforhold	Kontrollere førelse af aktiebog	Årligt	Revision
	Aktionærinformation	Årligt	
	Kontrollere betingelser for optagelse på en børs, insiderlister	Løbende	Revision
4. Ejendomsadministration	Kontrol forvalter og vurdering af forvalter	Årligt	Revision
	Konsulent investeringer		
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 omkring 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 2023 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 EY reviderer både selskabets interne vurderingsrapporter og kontrollerer validiteten af de eksterne valuarers vurderinger.

5.8.2 Valuar

Som et led i kvalitetssikring af virksomhedens egne vurderingsrapporter udarbejdes minimum årligt eksterne valuarrapporter af tyske valuarer. Valuarerne udarbejder årligt vurderingsrapporter eller efter bestilling. Standarden for valuarrapporterne er RICS "Redbook" for investeringsselskaber.

5.8.3 Compliance

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, finansiell 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.

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.

Der er i 2023 udarbejdet en ESG-rapport, vederlagsrapport og der er 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.

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 december 2021 indgået depositaraftale med PEA (Sanne Group), 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 investorbeskyttelse og er ansvarlig for opgaver som kan inddeles i nedenstående tre hovedemner:

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

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 ejerskab af tyske ejendomme, der bekræftes af Nykredit, der har pant i ejendommene. Herudover foretager foretager revisor stikprøvekontrol af ejerforhold ved at bestille et passende antal tyske tingbogsattester.

FAIF OG FORRETNINGSGANGE

Tilladelse fra Finanstilsyn 23. marts 2015	Underskrift	Etableret	Ændret	Årsregnskab	Tilsyn	Hjemmeside	Indberetning	Aktion/ ændring/opbevaring/	Indberetning
Delegationsaftale	ja	x	Dec/20		ok				Ja
Depositaraftale	ja	x	2021		ok			Ny depositar pr. 1.1.2022	Ja
Finanspolitik	Årsregnskab	x	22/03/2021	ja		ja		Øget med kapitalbuffer på 2%	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 opgørelse af tilstrækkelig startkapital		x	x		ok				Ja
Forretningsgang for selskabets compliance funktion	ja	x	x		ok				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	årsregnskab	x	2021		ok			Kapitalbuffer	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	2022		ok			Vurderet via skift fra VP til Euronext	Ja
Vederlagspolitik	Årsregnskab	x	19/03/2024	ja		ja		Godkendt generalforsamling	Ja
Vederlagsrapport	Årsregnskab	x	10/04/2024	ja				GF 2023	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		ESG-rapport	Ja
Samfundsansvar (CSR)	Årsregnskab	x	10/04/2024	ja	ok	ja		ESG-rapport	Ja
Årshjul	ja	x	Nov/23					Løbende	Ja
Finanskalender	Årsregnskab	x	15/11/2023	ja		ja			Ja
Risikorapport	Årsregnskab	x	Jun/24	ja		ja		Årsregnskab, risikomanager og intern rapport	Ja
Likviditetsrapporter		x	Dec-23					Løbende	Ja
Vurderingsrapporter eksternt valuar	Hjemmeside	x	Apr/24	ja		ja			Ja
Ansættelseskontrakt direktør	Ja	x	2023		ok				Ja
Kommunikationspolitik	Hjemmeside	x	2018			ja			Ja
Aktielister og nærstående	Årsregnskab	x	x					løbende til bestyrelse	Ja
Væsentlig investorinformation	Hjemmeside	x	2023			ja		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 afholdes der møder med selskabet og BDO om nye 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 en dansk specialkonsulent. Asset managere foretager også løbende controlling af vedligeholdelses budgetter sammen med selskabets direktør, og den danske specialkonsulent.

På et årligt møde fastsættes der rammer for koncernens vedligeholdelses- og investeringsplaner, der godkendes på et årligt revisions- eller bestyrelsesmøde.

5.9.3 Selskabets eksterne revision (EY)

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

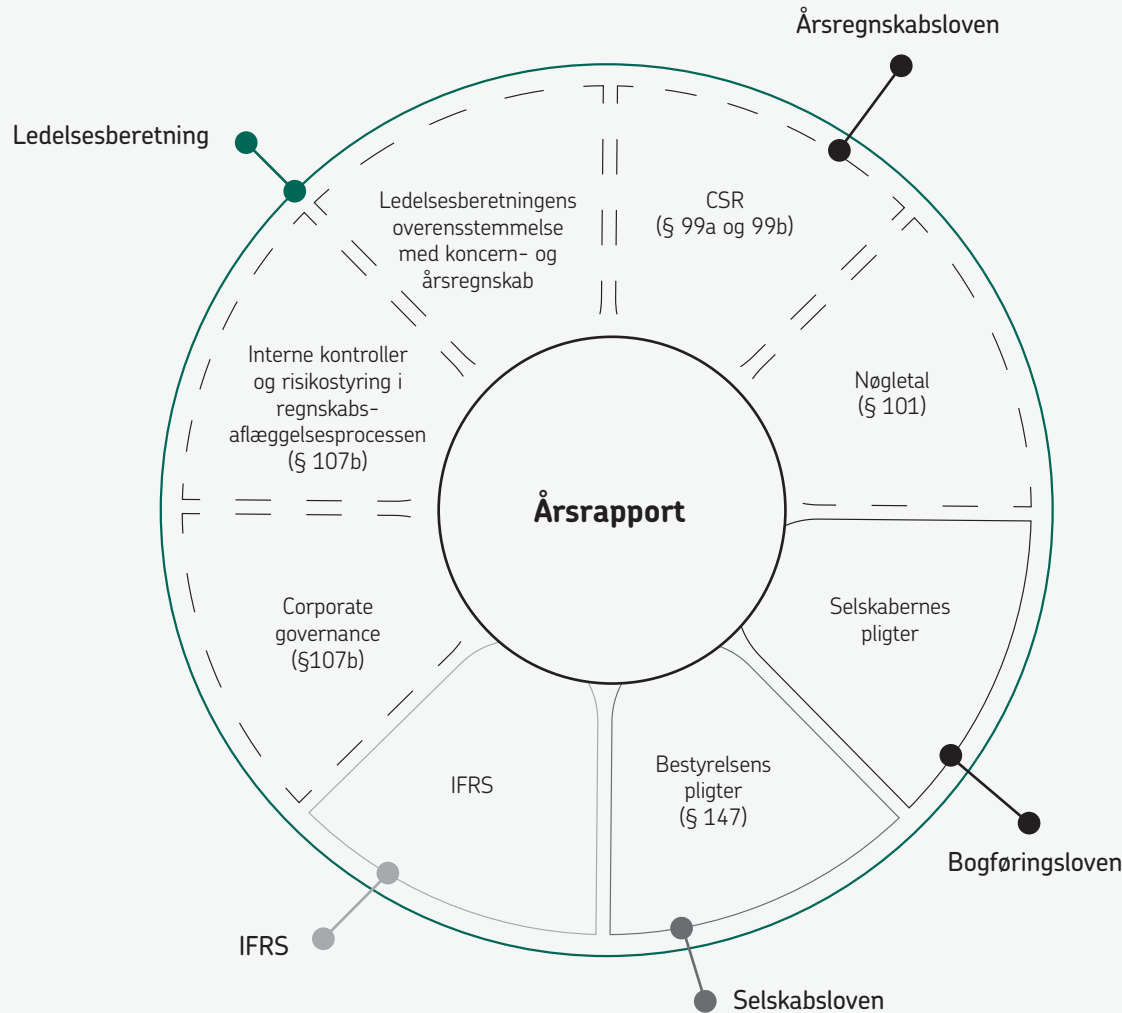
I de senere år har selskabets eksterne revision afsat betydelige ressourcer til kontrol af selskabets forretningsgange hos selskabets forvalter, og den eksterne revisor anvender også betydelige ressourcer på selskabets interne vurderingsrapporter og de eksterne valuarers vurderingsrapporter.

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

5.9.5 Revisionens undersøgelser af compliancemæssige forhold



ESG

Vi har læst den lovkrævede ESG-rapport og vurderer, at denne opfylder lovkravene.

Selskabsretlige forpligtelser

Vi har gennemlæst bestyrelses forhandlingsprotokol til og med mødet den 6. februar 2024. Vi har sikret os, at selskabets vederlagsrapport indeholder de krævede elementer. Vi gør opmærksom på, at vederlagspolitikken skal opdateres, idet den ikke indeholder bl.a. direktørens tilbagesalgsret.

Revisionsudvalgets og bestyrelsens pligter

Vi har foretaget kontrol af, at revisionsudvalget og bestyrelsen overholder de pligter, som den i henhold til selskabslovgivningen er pålagt med hensyn til at oprette og føre bøger m.v. En oversigt over møder og drøftelser med revisionsudvalget og bestyrelsen siden afgivelse af revisionsprotokollat af 20. marts 2023 fremgår i bilag 1.

IFRS

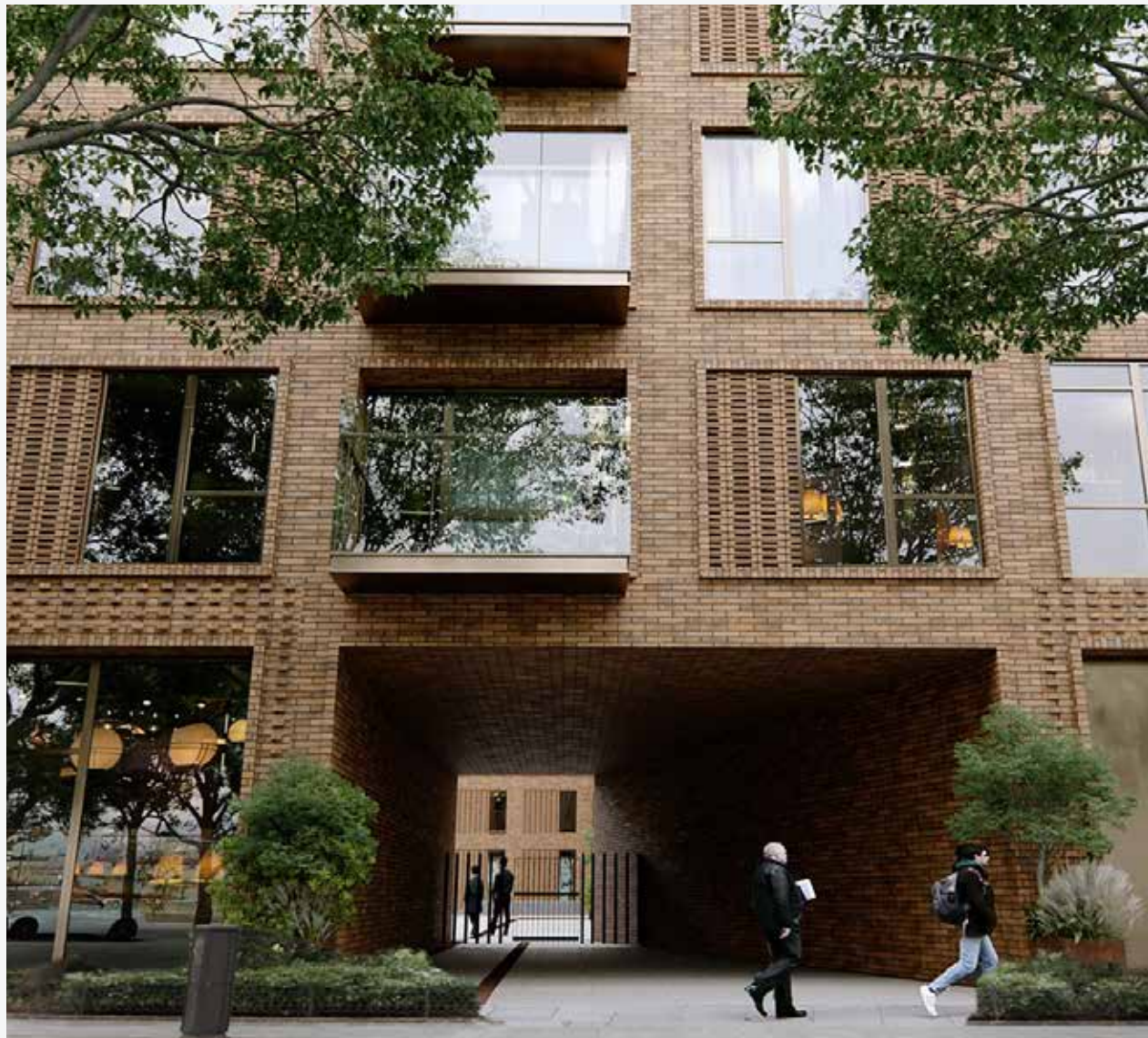
Selskabet har udfyldt IFRS-checkliste, og vi har noteret, at der i denne er taget stilling til alle relevante IFRS-standarder

Corporate governance

Vi har læst corporate governance-rapporten og vurderer, at den opfylder lovkravene.

5.9.6 Kommunikation med revisionsudvalg (bestyrelse) og revision

Der sker løbende drøftelse med selskabets revision. Dels direkte med revisor, men også gennem BDO, der varetager udarbejdelse af årsregnskabets regnskabsmæssige forhold.



Visualisering, facade og portgennemgang

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 forretningsorden gennemgås. Det sker typisk på bestyrelsens første ordinære møde efter generalforsamlingen. I henhold til forretningsordenen drøfter bestyrelsen emner som intern kontrol, selskabets organisation, finansielle risici og -ressourcer, målsætning og strategier, direktionens ledelse af selskabet etc.

Årshjulet regulerer mødefrekvens i løbet af året og de ordensmæssige 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 bestyrelsesmøde og årlige punkter på de to første bestyrelsesmøder for bestyrelsen og revisionsudvalget.

Revisionsudvalget, der også er selskabets bestyrelse, 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.

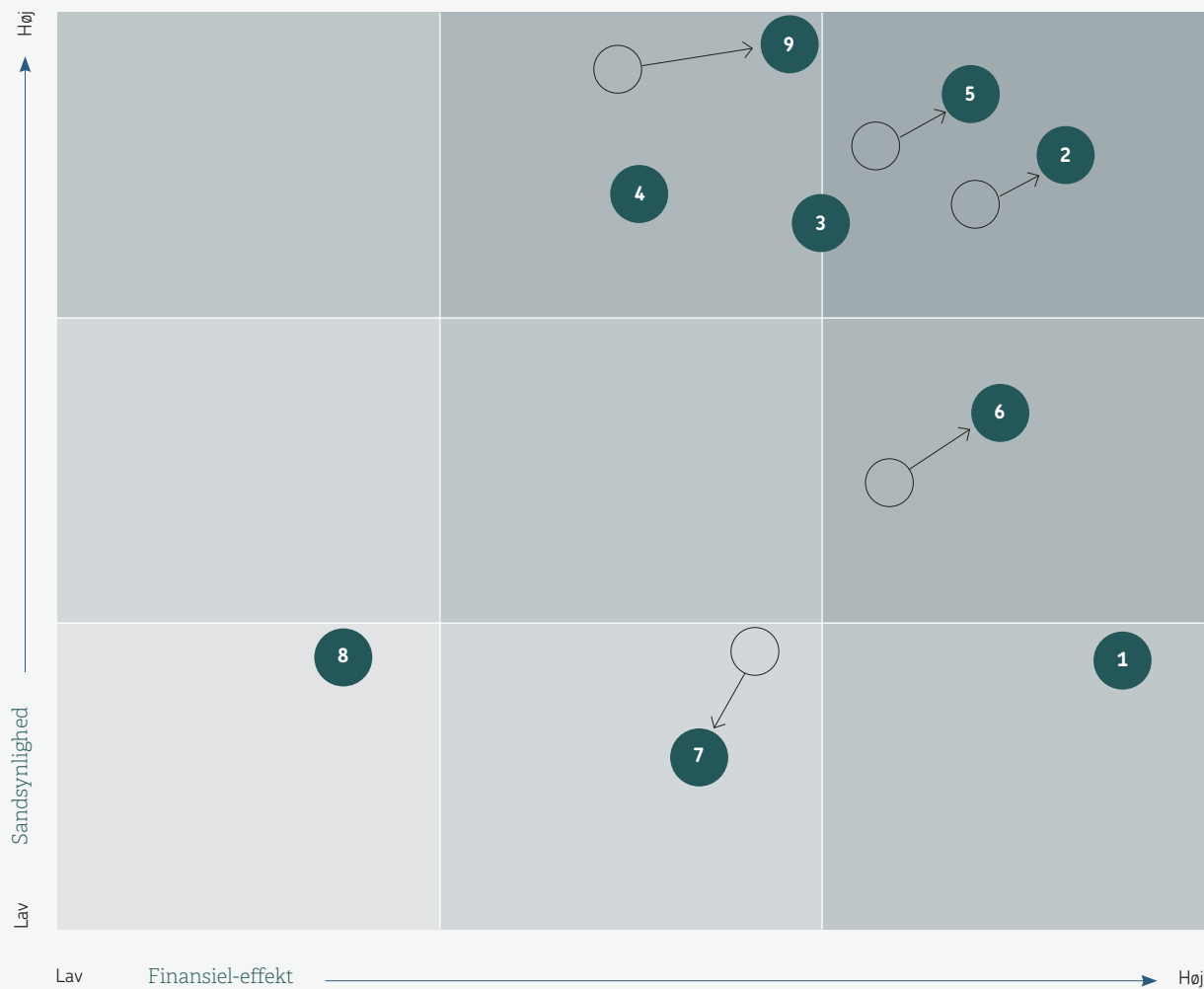
Ordensmæssige punkter bestyrelsen	Ordensmæssige punkter revisionsudvalget	Kvartals-og årsregnskab	Regnskaber
Godkendelse af dagsorden	<ul style="list-style-type: none"> • Godkendelse af referat fra tidligere møder 		
Godkendelse af referat fra tidligere møder	<ul style="list-style-type: none"> • Information fra formanden for udvalget 		
Information fra bestyrelsesformanden	<ul style="list-style-type: none"> • Regnskabsforhold 		
Information fra direktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Risikobillede og nyt fra revisionen 		
K/S Danske Immobilen	<ul style="list-style-type: none"> • Drift • Likviditet og udlodning 		
MC Property Fund og tyske selskaber	<ul style="list-style-type: none"> • Drift • Likviditet og udlodning 		
Likviditet og udlodning	<ul style="list-style-type: none"> • Betalinger nærtstående 		
Betalinger nærtstående	<ul style="list-style-type: none"> • Aktionærliste og handel insidere 		
Opfølgingsliste	<ul style="list-style-type: none"> • Eventuelt 		
Skattekonto	<ul style="list-style-type: none"> • Skattekonto 		

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

RISIKOANALYSE 2023

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	Finansiel markedsuro	Finansiel	Høj
6	Ændret kreditvurdering og refinansiering	Finansiel	Moderat
7	Moderniseringer er uøkonomiske og husleje øges ikke	Forretningsmæssig	Moderat
8	Involvering i retssager	Regulering og jura	Lav
9	Demografi, geopolitik og økonomisk vækst	Øvrige	Høj



VURDERING AF RISICI

- 1 Ingen ændring
- 2 Deltagelse i større ejendomsprojekter øger finansielle risiko
- 3 Ingen ændring
- 4 Ingen ændring
- 5 Renteforhøjelser og kraftig stigning i inflationen skaber væsentlig markedsureo
- 6 Skærpede krav hos banker til lån
- 7 Stigende huslejer
- 8 Ingen ændring
- 9 Krig og konflikt er øget og verden er mere ustabil

Parametrene for de enkelte risici fra nr. 1 til 9 fremgår på forrige side.

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 gendlejningsrisikoen vurderes lav. De væsentligste forretningsmæssige risici er knyttet til selskabets lejeindtægter og lejernes betalingsevne. Ejendommenes vedligeholdelsesstand er et centralt forhold i selskabet. Der afsættes betydelige midler til at fastholde en høj kvalitet af ejendommene og af selskabets lejligheder. Administration af ejendommene varetages af samme forvalter, der har ydet et meget professionelt arbejde af høj kvalitet siden 2003.



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

Måling og opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme foretages for hver enkelt investeringsejendom. 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 vurderer nøje ændringer i ejendomspriserne, og som kvalitetstest af selskabets egne interne vurderinger anvendes uafhængige valuarer. 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 2023 i note 2 i årsregnskabet.

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.

Der anvendes ejendomsdata fra BULWIENGESA og markedsdata fra BUWOG som væsentlige input i vurderingerne, og selskabet har ansat en tysk risikomanager til at styrke selskabets risikovurderingsfunktion.

Det er selskabets ledelse der ubetinget fastsætter værdien, og man bruger eksterne valuarer årligt til at kvalitetssikre værdien.

7.4 Vurdering af alle ejendomme

Beløb i DKK 1.000	Type	Vurdering 31/12/2023	Vurdering 31/12/2022	Antal m ² Erhverv	Antal m ² Boliger	I alt	Værdi pr. m ² i DKK	Afkast- procent 2023	Afkast- procent 2022	Leje pr. m ² 31/12/2023 DKK
K/S Danske Immobilien	Bolig	2.011.045	1.731.154	2.530	201.031	203.561	9.879	4,70%	4,80%	578
PO Wandsbek GmbH	Kontor	40.771	38.670	628	552	1.180	34.542	4,25%	4,40%	1.635
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	219.771	226.568	9.265		9.265	23.721	4,80%	4,50%	1.259
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	67.256	66.185	3.412		3.412	19.709	5,00%	5,00%	1.093
Office Kamp GmbH	Kontor	41.573	35.814	2.136		2.136	19.463	5,00%	5,00%	1.098
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	88.190	82.843	4.986		4.986	17.680	5,00%	5,00%	1.008
MC Property Fund Hamburg GmbH	Bolig/erhverv	538.502	779.048	30.617	7.080	37.697	14.286	5,00%	4,40%	787
Sell Speicher GmbH	Kontor	226.732	215.597	7.424		7.424	30.540	4,75%	4,50%	1.571
Germania Arkaden GmbH	Kontor	209.687	208.222	6.794		6.794	30.864	4,75%	4,50%	1.589
I alt		3.443.527	3.384.100	67.792	208.663	276.455	12.456			
Fordeling erhverv og boliger				24,5%	75,5%					

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.

Der anvendes ejendomsdata fra BULWIENGESA og markedsdata fra BUWOG som væsentlige input i vurderingerne, og selskabet har ansat en tysk risikomanager til at styrke selskabets risikovurderingsfunktion.

Det er selskabets ledelse der ubetinget fastsætter værdien, og man bruger eksterne valuarer årligt til at kvalitetssikre værdien.

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 af selskabet.

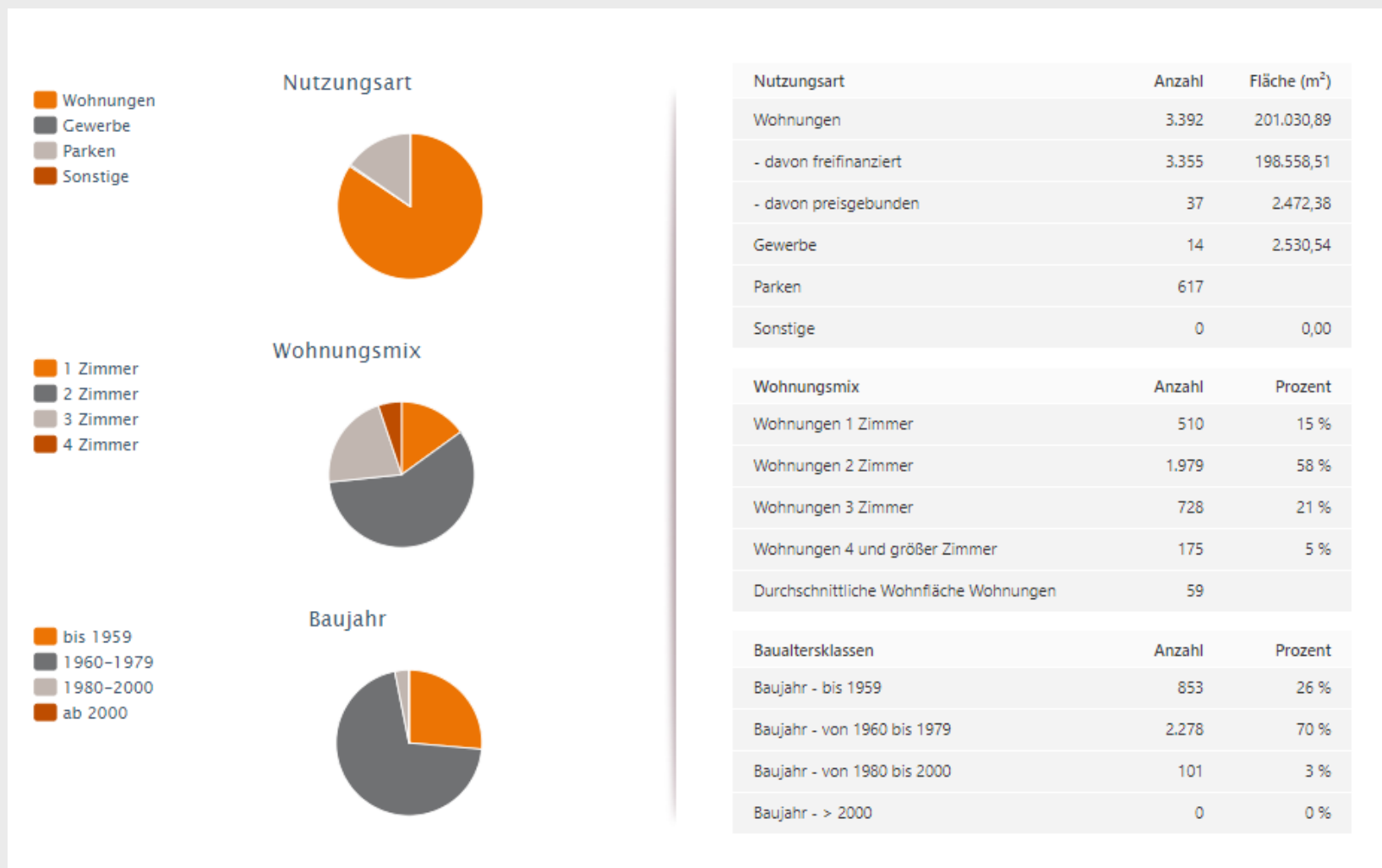
Selskabet udarbejder detaljerede likviditetsbudgetter på månedlig basis, der gennemgås på alle bestyrelsesmøder. Her gennemgås også væsentlige finansielle forhold omkring kapitalstruktur, gæld og likviditetsforhold.

7.5.1 Månedlig rapportering

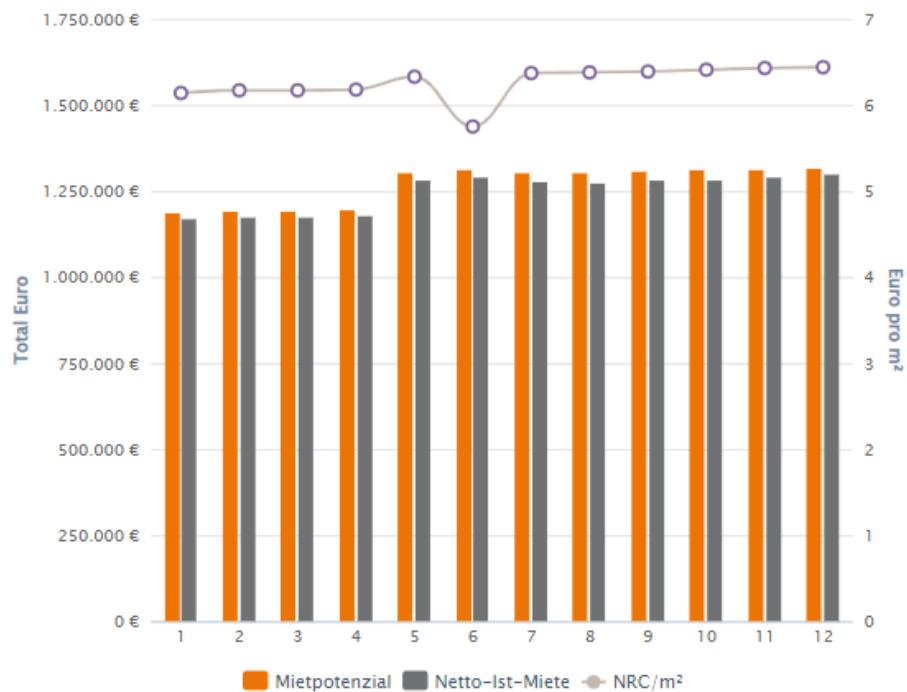
Der foretages risikovurderinger af bolig- og kontorsegmentet på månedlig basis. Selskabets direktion gennemgår udlejning, investeringsplaner, likviditet- og debitor tilgodehavender månedligt.

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.



7.5.3 Månedsløje for K/S Danske Immobilien



Jahresziel
Miete Ziel Jahr (2023)

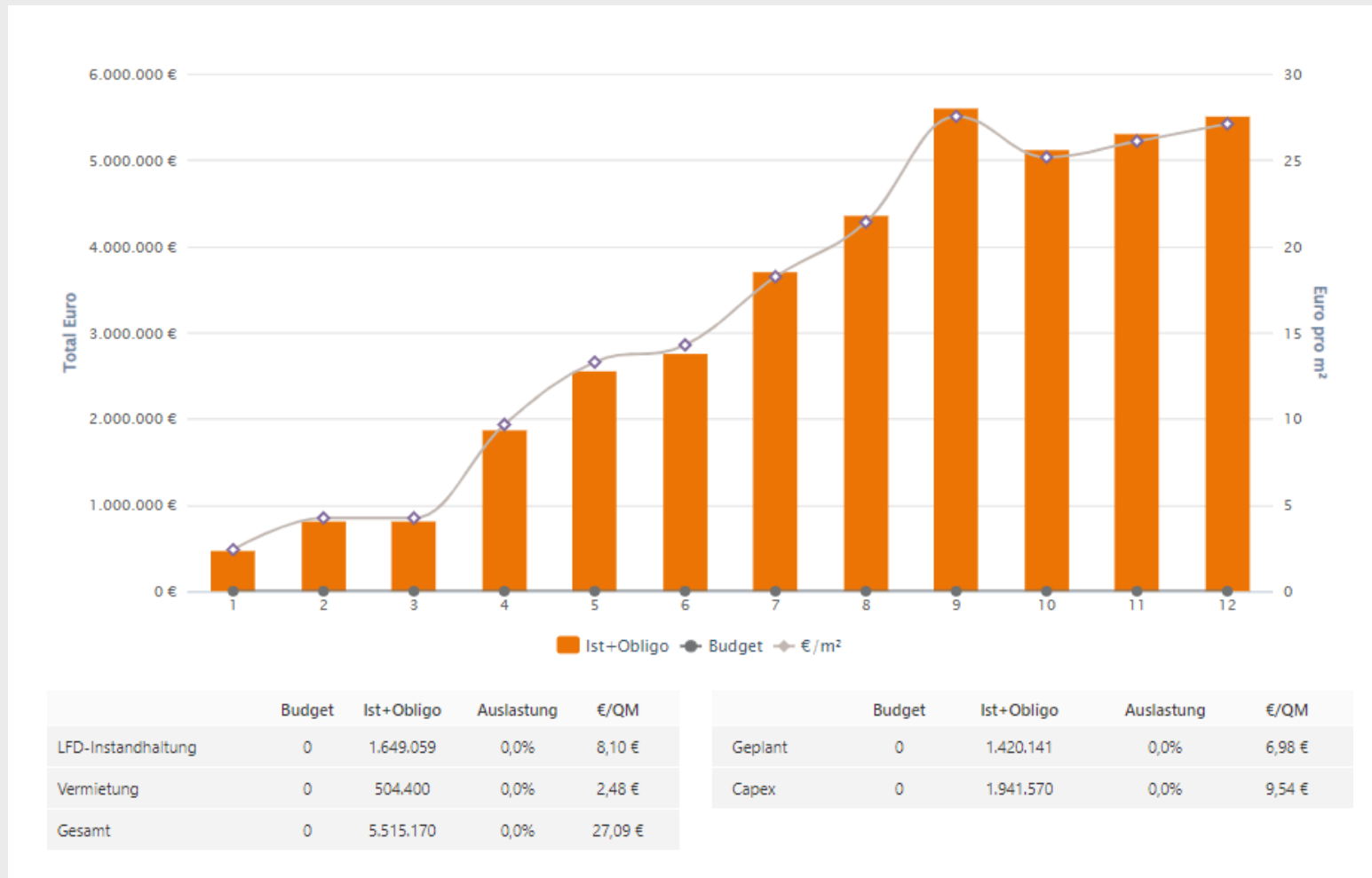
0 €

Aktueller Stand
Insgesamt -100.0 %
Miete Ziel Monat € 0 - Miete ist Monat € 14.452.740

14.452.740 €

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Mietpotential	1.187.242	1.191.610	1.192.258	1.195.027	1.301.678	1.311.750	1.302.095	1.303.448	1.306.757	1.310.864	1.313.866	1.314.592
Netto-Ist-Miete	1.168.095	1.174.052	1.176.367	1.178.105	1.282.460	1.290.341	1.275.936	1.275.266	1.280.080	1.282.665	1.289.754	1.301.372
NRC / m²	6,14	6,17	6,17	6,18	6,33	5,75	6,37	6,38	6,39	6,41	6,43	6,44

7.5.4 Vedligeholdelse for K/S Danske Imbolien



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, hvilket fremgår af selskabets finanspolitik.

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 2033 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. 1.454 mio. DKK og der er som rentesikring indgået renteswaps med selskabets realkreditinstitut med en løbetider frem til 2031. Selskabet har afdragsfrihed på realkreditlån frem til 2026, hvor der sker en forhandling med selskabets bank.

7.8.2 Gældsstruktur og LTV ultimo 2023

GÆLD TIL KREDITINSTITUT

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Type	Lån	Dagsværdi af ejendomme	LTV	Forfald	Afdragsfrihed i år	Indestående	Nettolån	LTV 2
K/S Danske Immobilien	Bolig	735.270	2.011.045	36,6%	2033	3	33.759	701.511	34,9%
PO Wandsbek GmbH	Kontor	21.651	40.771	53,1%	2033	3	205	21.446	52,6%
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	110.961	219.771	50,5%	2033	3	641	110.320	50,2%
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	25.909	67.256	38,5%	2033	3	571	25.338	37,7%
Office Kamp GmbH	Kontor	17.397	41.573	41,8%	2033	3	417	16.980	40,8%
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	35.002	88.190	39,7%	2033	3	534	34.468	39,1%
MC Property Fund Hamburg GmbH	Bolig/erhverv	363.426	538.502	67,5%	2033		249.536	113.890	21,1%
Sell Speicher GmbH	Kontor	121.482	226.732	53,6%	2033	3	3.328	118.154	52,1%
Germania Arkaden GmbH	Kontor	107.000	209.687	51,0%	2033	3	638	106.362	50,7%
I alt		1.538.098	3.443.527	44,7%			289.629*	1.248.469	36,3%

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

* I koncernen er der herudover indeståender i moderselskab og et tysk mellemholdingselskab på i alt 3.688 tDKK, og koncernens samlede indeståender udgør således 293.317 tDKK.

7.8.3 Rentesikring ultimo 2023

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

Koncernens renteswaps er en afdækning af koncernens renterisiko, hvor koncernen betaler en fast rente og modtager en variabel rente. Dagsværdien

af koncernens renteswaps udgør pr. 31. december 2022, 169.949 tDKK mod -27.520 tDKK forrige år. Den indregnede værdi efter skat på reserven for pengestrømssikring i 2022 udgør 149.941 tDKK (2021: -17659 tDKK). Der er ikke identificeret eller indregnet ineffektivitet fra de indgåede renteswaps.

BELØB I DKK 1.000	Hovesstol	Rentesats	Start dato	Slut dato
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	223.095	0,83%/0,62%	30.06.2015	31.12.2031
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.730	0,96%	30.06.2015	30.06.2025
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.730	-0,11%	30.06.2022	29.03.2030
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.730	0,31%	30.12.2019	30.12.2027
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	74.485	3,04%	30.06.2023	30.06.2033
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	260.276	0,66%	28.12.2018	30.12.2031
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	0,59%	29.09.2017	30.09.2024
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	-0,18%	31.03.2020	28.12.2029
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	18.621	3,14%	30.06.2023	30.06.2033
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	0,97%	30.12.2019	30.12.2026
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	-0,18%	31.03.2020	28.12.2029
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	18.621	3,10%	30.06.2023	30.06.2033
I alt	1.190.020			

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Dagsværdi af afledte finansielle renteinstrumenter pr. 31. december	82.291	169.950	28.030	42.190

Indregnet under kortfristede aktiver som andre tilgodehavender med 21.103 tDKK (2022: 25.437 tDKK) og som langfristet del af afledte finansielle instrumenter med 67.747 tDKK (2022: 144.512 tDKK) i 2023 og under anden langfristet gæld med 5.865 tDKK (2022: 0) og kortfristede forpligtelser med 690 tDKK (2022: 0).

7.8.4 Måling af rentesikring for koncernen ultimo 2023

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

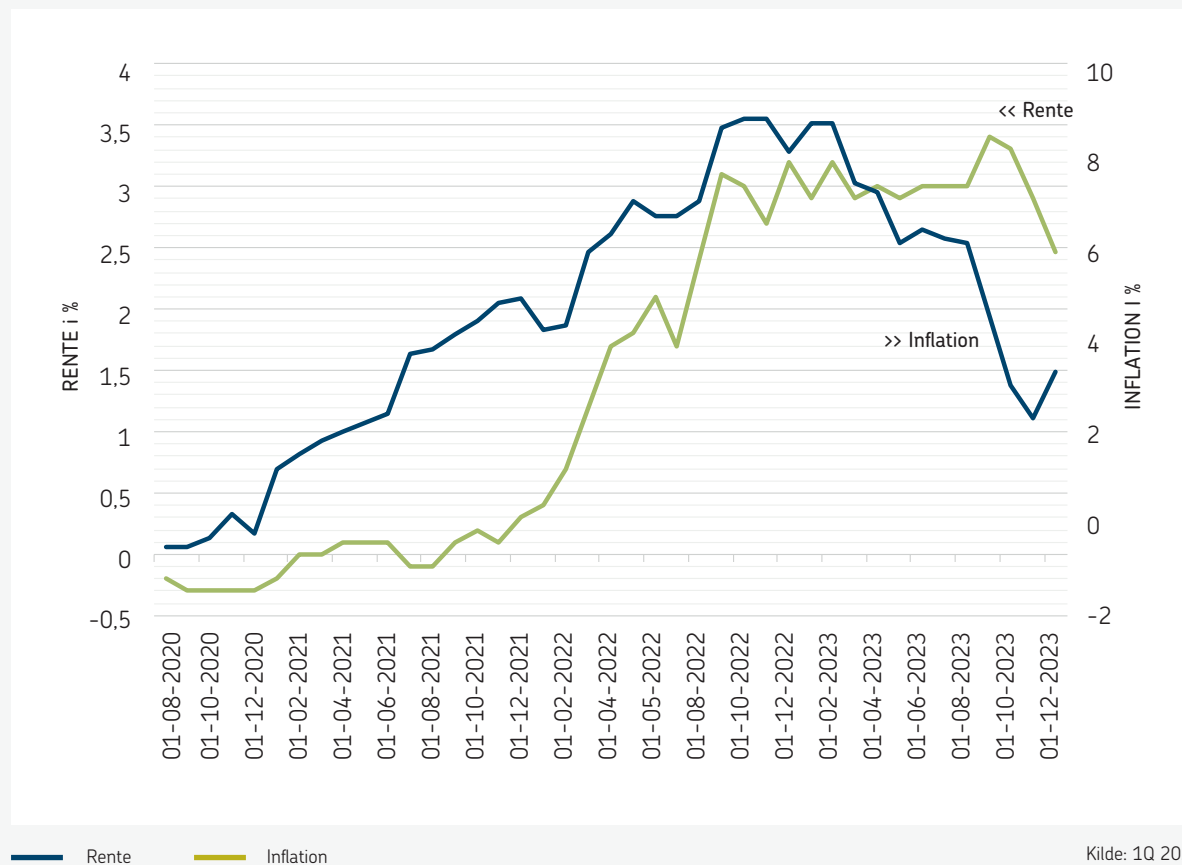
		Stamdata						MC Property Fund		Sell Speicher		Germanaia				Total	
		K/S Danske Immobilen (KSD)				Prime Office A/S (PO)		MCPF									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
		Start	30/06/2015	30/12/2019	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2015	30/06/2025	28/12/2018	30/12/2025	29/09/2017	10/03/2020	30/06/2023	02/01/2020	10/03/2020	30/06/2023	
		Amount/beleb	20.000.000	20.000.000	20.000.000	10.000.000	30.000.000	30.000.000	35.000.000	35.000.000	5.000.000	5.000.000	2.500.000	5.000.000	5.000.000	2.500.000	
		Company pays fixed rate	0.96%	0.67%	0.31%	3.05%	0.825%	0.620%	0.66%	0.66%	0.59%	-0.185%	3.14%	0.97%	-0.185%	3.11%	
		Count fraction 30/360															
		Company receives EURibor-Reuters 3 m															
		Counterparty	Nykredit	Nykredit	Nykredit	Nykredit	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	yes	yes	yes	yes	
		Close/udløb	30/06/2025	30/12/2027	29/03/2030	30/06/2033	30/06/2021	30/12/2031	30/12/2025	30/12/2031	30/09/2024	28/12/2029	30-6-2033	30/12/2026	28/12/2029	30/06/2033	
	169.947.404	Market value in DKK/værdi i DKK	153.260.562	176.647.999	154.981.199	155.163.734	152.333.999	156.956.977	166.967.292	155.853.893	172.816.193	160.569.485	142.316.384	92.711.087			
	31/12/2022		31/01/2023	28/02/2023	31/03/2023	29/04/2023	31/05/2023	30/06/2023	31/07/2023	31/08/2023	29/09/2023	31/10/2023	30/11/2023	31/12/2023			
PO I	17.218.441		16.215.279	18.648.242	15.800.322	15.892.494	16.087.646	16.107.480	15.505.928	15.415.840	14.099.576	13.547.142	13.044.970	9.690.400			
	-4.411.842		-4.427.135	-4.414.693	-3.985.096	-3.992.757	-4.000.296	-3.535.516	-3.551.724	-3.564.439	-3.115.596	-3.133.121	-3.141.694	-2.695.931			
	12.806.599		11.788.144	14.233.549	11.815.226	11.899.737	12.087.350	12.571.964	11.954.204	11.851.401	10.983.980	10.414.021	9.903.276	6.994.469			
PO II	37.091.313		33.622.848	36.931.317	34.749.952	34.754.093	33.816.735	34.087.149	34.148.441	35.048.702	38.829.804	38.542.593	34.638.731	29.237.977			
	-7.707.105		-7.838.865	-7.646.696	-7.811.397	-7.833.921	-7.867.064	-7.785.674	-7.825.678	-7.862.781	-787.913	-7.875.728	-7.999.440	-8.201.956			
	29.384.208		25.783.983	29.284.621	26.938.555	26.920.172	25.949.671	26.301.475	26.322.763	27.185.921	38.041.891	30.666.865	26.639.291	21.036.021			
KSD I	11.494.083		10.826.054	12.447.429	10.545.374	10.606.165	10.733.737	10.754.775	10.352.344	10.292.912	9.434.871	9.066.417	8.731.080	6.479.186			
	-3.422.550		-3.434.410	-3.424.765	-3.091.495	-3.097.438	-3.103.286	-2.742.735	-2.755.306	-2.765.170	-2.416.978	-2.430.571	-2.437.220	-2.091.414			
	8.071.533		7.391.644	9.022.664	7.453.879	7.508.727	7.630.451	8.012.040	7.597.038	7.527.742	7.017.893	6.635.846	6.293.860	4.387.772			
KSD II	21.317.000		19.544.196	22.371.329	19.739.958	19.674.446	19.514.804	20.177.200	27.640.150	19.575.032	19.634.564	18.760.823	17.416.141	13.507.048			
	-2.133.255		-2.148.206	-2.127.065	-2.036.705	-2.041.846	-2.046.368	-1.919.580	997.376	-1.938.768	-1.823.255	-1.838.455	-1.849.804	-1.754.891			
	19.183.745		17.395.990	20.244.264	17.703.253	17.632.600	17.468.436	18.257.620	28.637.526	17.636.264	17.811.309	16.922.368	15.566.337	11.752.157			
KSD III	29.733.309		27.182.049	30.656.538	27.579.590	27.608.130	27.213.358	27.663.733	27.640.150	27.434.503	28.438.340	27.667.997	25.377.590	20.330.698			
	1.064.204		1.075.295	1.059.513	1.034.400	1.037.153	1.040.262	991.780	997.376	1.001.743	957.312	966.504	975.938	951.074			
	30.797.513		28.257.344	31.716.051	28.613.990	28.645.283	28.253.620	28.655.513	28.637.526	28.436.246	29.395.652	28.634.501	26.353.528	21.281.772			
KSD IIIII					18.918.315	18.967.673	18.695.151	19.214.512	19.539.479	19.501.123	20.567.943	20.401.775	18.646.004	15.411.678			
					-19.842.163	-19.891.508	-19.972.823	-19.810.811	-19.895.117	-19.983.030	-19.231.941	-19.423.434	-19.720.283	-19.620.605			
					-923.848	-923.835		-596.299	-355.638	-481.907	1.336.002	978.341	-1.074.279	-4.208.927			
MCPF I	23.683.694		22.117.283	25.564.418	21.873.874	21.849.527	22.058.957	22.572.515	21.679.894	21.570.269	20.301.084	19.348.610	18.408.933	13.755.052			
	-4.904.773		-4.924.827	-4.903.136	-4.513.085	-4.522.246	-4.530.822	-4.090.893	-4.111.402	-4.126.543	-3.707.369	-3.730.482	-3.742.961	-3.335.491			
	18.778.921		17.192.456	20.661.282	17.360.789	17.327.281	17.528.135	18.481.622	17.568.492	17.443.726	16.593.715	15.618.128	14.665.972	10.419.561			
MCPF II	39.704.150		36.054.968	39.305.119	37.122.142	37.257.704	36.177.941	36.016.683	37.443.222	37.332.478	41.511.378	41.483.978	37.282.311	13.755.052			
	-8.771.578		-8.929.336	-8.700.926	-8.894.379	-8.920.308	-8.959.904	-8.865.065	-8.909.274	-8.952.025	-8.859.303	-8.961.494	-9.110.584	-3.335.491			
	30.932.572		27.125.632	30.604.193	28.227.763	28.337.396	27.218.037	27.151.618	28.533.948	28.380.453	32.652.075	32.522.484	28.171.727	10.419.561			

Stamdata														MC Property Fund														Total	
K/S Danske Immobilien (KSD)														Prime Office A/S (PO)		MCPF		Sell Speicher		Germania									
Payer swap/floating	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14															
Start	30/06/2015	30/12/2019	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2015	30/06/2025	28/12/2018	30/12/2025	29/09/2017	10/03/2020	30/06/2023	02/01/2020	10/03/2020	30/06/2023															
Amount/beleb	20.000.000	20.000.000	20.000.000	10.000.000	30.000.000	30.000.000	35.000.000	35.000.000	5.000.000	5.000.000	2.500.000	5.000.000	5.000.000	2.500.000														225.000.000	
Company pays fixed rate	0,96%	0,67%	0,31%	3,05%	0,825%	0,620%	0,66%	0,66%	0,59%	-0,185%	3,14%	0,97%	-0,185%	3,11%															
Count fraction 30/360																													
Company receives EURibor-Reuters 3 m																													
Counterparty	Nykredit	Nykredit	Nykredit	Nykredit	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	yes	yes	yes	yes															
Close/udløb	30/06/2025	30/12/2027	29/03/2030	30/06/2033	30/06/2021	30/12/2031	30/12/2025	30/12/2031	30/09/2024	28/12/2029	30-6-2033	30/12/2026	28/12/2029	30/06/2033															

	169.947.404	Market value in DKK/værdi i DKK	153.260.562	176.647.999	154.981.199	155.163.734	152.333.999	156.956.977	166.967.292	155.853.893	172.816.193	160.569.485	142.316.384	92.711.087														
	31/12/2022		31/01/2023	28/02/2023	31/03/2023	29/04/2023	31/05/2023	30/06/2023	31/07/2023	31/08/2023	29/09/2023	31/10/2023	30/11/2023	31/12/2023														
SS I	2.081.609	1.989.584	2.218.366	1.848.727	1.884.825	1.909.412	1.766.002	1.721.776	1.723.612	1.454.798	1.426.409	1.408.541	986.328															
	-372.401	-373.419	-373.264	-320.305	-320.923	-321.546	-266.933	-267.991	-268.907	-215.278	-216.314	-216.759	-162.534															
	1.709.208	1.616.165	1.845.102	1.528.422	1.563.902	1.587.866	1.499.069	1.453.785	1.454.705	1.239.520	1.210.095	1.191.782	823.794															
SS II	7.201.130	6.582.682	7.436.868	6.678.832	6.683.175	6.589.563	6.709.607	6.691.992	6.639.843	6.866.059	6.666.287	6.118.778	4.887.035															
	433.314	437.670	431.466	420.556	421.675	422.901	402.673	404.974	406.737	388.266	391.959	395.622	384.690															
	7.634.444	7.020.352	7.868.334	7.099.388	7.104.850	7.012.464	7.112.280	7.096.966	7.046.580	7.254.325	7.058.246	6.514.400	5.271.725															
SS III				4.729.579	4.741.918	4.673.788	4.803.628	4.884.870	4.875.281	5.141.986	5.100.444	4.661.501	3.852.919															
				-5.107.158	-5.119.859	-5.140.789		-5.120.788		-4.950.094	-4.999.382	-5.075.788	-5.050.132															
				-377.579	-377.941	-467.001	-295.461	-235.918	-268.135	191.892	101.062	-414.287	-1.197.213															
GA I	4.367.858	4.029.605	4.650.717	4.045.157	4.027.094	4.027.923	4.173.050	4.037.569	4.008.865	3.911.301	3.715.510	3.476.461	2.647.268															
	-1.353.641	-1.361.105	-1.351.112	-1.274.476	-1.277.434	-1.279.938	-1.184.333	-1.191.019	-1.195.632	-1.106.948	-1.115.131	-1.120.379	-1.039.712															
	3.014.217	2.668.500	3.299.605	2.770.681	2.749.660	2.747.985	2.988.717	2.846.550	2.813.233	2.804.353	2.600.379	2.356.082	1.607.556															
GA II	7.201.130	6.582.682	7.436.868	6.678.832	6.683.175	6.589.563	6.709.607	6.691.992	6.639.843	6.866.059	6.666.287	6.118.788	4.887.035															
	433.314	437.670	431.466	420.556	421.675	422.901	402.673	404.974	406.737	388.266	391.959	395.622	384.690															
	7.634.444	7.020.352	7.868.334	7.099.388	7.104.850	7.012.464	7.112.280	7.096.966	7.046.580	7.254.325	7.058.246	6.514.410	5.271.725															
GA III				4.729.579	4.741.918	4.673.788	4.803.628	4.884.870	4.875.281	5.141.986	5.100.444	4.661.501	3.852.919															
				-5.058.287	-5.070.866	-5.091.595	-5.099.089	-5.071.786	-5.094.197	-4.902.725	-4.951.541	-5.027.216	-5.001.805															
				-328.708	-328.948	-417.807	-295.461	-186.916	-218.916	239.261	148.903	-365.715	-1.148.886															

7.8.5 Udvikling i rente og i inflation

Som det fremgår har den kraftige rentestigning i det seneste år betydet, at værdien af selskabets rentesikringer steget voldsomt. Forholdet reguleres i selskabets totalindkomst.



7.8.6 Afdækningsprocent af gæld

Årsregnskab 2023.

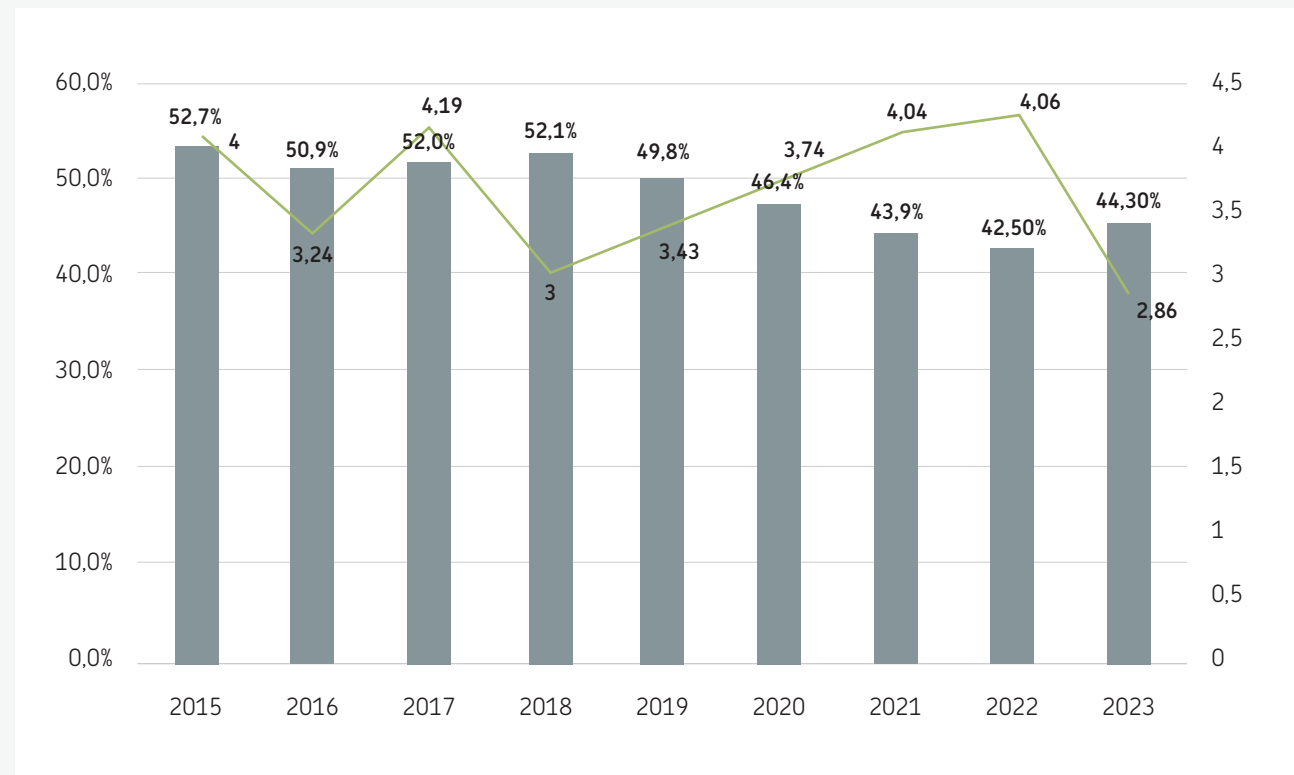
AFDÆKNINGSPROCENT



BELØB I DKK 1.000	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Gæld til kreditinstitutter	1.536.199	1.534.300	1.532.401	1.530.502	1.528.603	1.526.704	1.524.805	1.522.906	1.521.007	1.519.108
Heraf med fast rente	1.190.020	1.078.473	818.195	781.013	632.283	632.283	446.370	446.370	223.275	223.275
Afdækningsprocent (Langfristede lån/afdækning)	77,5%	70,3%	53,4%	51,0%	41,4%	41,4%	29,3%	29,3%	14,7%	14,7%

Selskabets realkreditlån løber i 10 år frem til 2033. Der er bevilget afdragsfrihed frem til 2026 med undtagelse af et mindre lån på ca. 19 mio. DKK. Det forventes, at afdragsfriheden forlænges i 2026, hvor det drøftes med selskabets bank. Ovenfor er medtaget den forventede forlængelse af afdragsfrihed, for at vise afdækningsprocenten fra allerede indgåede renteswapaftaler.

7.8.6 Udvikling i LTV og ICR

FINANSIELLE NØGLETAL



LTV %  Interest Cover Ratio 

Kilde: 1Q 223

7.8.8 Valutakursrisiko

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

7.9 Likviditetsrisiko

Drifts-og likviditetsbudget 2023

Alt i 1000 DKK	Budget 2023			2022	
	PO Kontor	KSD	MCPF		
Samlede aktiver	855.000	1.761.000	840.000	3.456.000	3.129.913
Lejeindtægt (Netto)	44.671	102.047	40.405	187.123	182.347
Omkostninger					-
Forvalter	2.234	8.674	2.020	12.928	12.550
Delegationsaftale	1.283	2.642	1.260	5.184	4.695
Vedligeholdelse og modernisering	2.354	14.358	4.291	21.003	26.572
Direktion og medarbejdere	685	1.075	350	2.110	1.985
Bestyrelse	762	625	625	2.012	1.762
Revisor	750	375	372	1.497	1.500
Advokat	200	125	125	450	450
Øvrige	150	3.450	1.250	4.850	6.300
Driftsomkostninger (11+13+18)	4.737	26.482	7.561	38.781	45.422
Salgs- og administrationsomkostninger (12,14,15,16,17)	3.680	4.842	2.732	11.253	10.392
Resultat af primær drift	36.254	70.723	30.113	137.089	126.534
Renter	7.000	7.000	6.000	24.600	26.508
Resultat før skat	29.254	63.723	24.113	112.489	100.026
Afdrag	-	0	-	-	-
Udbytte				-	-
Investeringer	1500	10.000	5.000	16.500	25.000
Likviditet	27.754	53.723	19.113	95.989	75.026
Udlodning af likviditet fra KSD 59%	-				
Udlodning likviditet fra MCPF 66,5%	-				
Likviditet	95.989				
Likviditet i Prime Office A/S pr. 31-12-2021	160.000				
AKK. likviditet til disp. i Prime Office A/S	255.989				

7.9.1 Likviditetsrisiko

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 minimums-indestående 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 erhvervesespris. 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 investerings-ejendommenes værdi, hvilket svarer til ca. 130 mio. DKK.

Der sker en løbende opfølgning af likviditetsnøgle hvert kvartal, der tilgår selskabets bestyrelse og som udarbejdes af selskabets risikomanager.

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

7.9.2 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.

7.9.3 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	219	Deutsche Bank AG	66,09%	31-12-2026	Stærk
			Jobcenter Lübeck	7,68%	31-12-2028	Stærk
			Hansestadt Lübeck	7,22%	31-12-2025	Stærk
			Schum Euroshop GmbH & Co. KG	3,64%	30-06-2025	Moderat
PO Wandsbek	Hamborg	40,7	Takko Holding GmbH	76,24%	04-05-2026	Moderat
			Boliger	23,76%	N/A	Lav
PO Walkerdamm	Kiel	88,1	Universitet	55,98%	31-12-2024	Stat
			Revisor	10,31%	30-06-2025	Lav
			Forening	8,99%	30-04-2025	Lav
PO Hamburger Ch.	Kiel	67,2	Techniker Krankenkasse	100%	31-12-2024	Stærk
Office Kamp	Lübeck	41,5	Forsikring	12,11%	31-12-2024	Stærk
			Supermarked	24,48%	14-02-2028	Moderat
			Softwarevirksomhed	28,28%	31-12-2024	Moderat
			Sprogskole	18,15%	31-12-2024	Moderat
Sell Speicher	Kiel	226,7	Bank	11,54%	30-06-2027	Stærk
			Advokat og revisor	23,41%	30-06-2027/31-01-2025	Stærk
			Forsikring	8,89%	30-06-2029	Stærk
			Energiselskab	9,91%	30-09-2027	Stærk
Germania Arkaden	Kiel	209,6	Pensionskasse	56,27%	30-09-2028	Stærk

7.10 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 2031, vurderes denne risiko som værende begrænset.

7.11 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.

7.12 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 væsentlige tab på lejere i selskabets kontorejendomme i hele selskabets levetid, regnet fra børsnoteringen i juli 2008.

7.13 Operationel risiko

En gang årligt gennemgår selskabets bestyrelse alle risici, herunder de operationelle, og den væsentlige risiko i seneste risikorapport 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 finansiell 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.

7.13.1 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 børsene 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.

7.13.2 IT-sikkerhed og persondata

Sammen med BDO har selskabet gennemgået persondata 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, så uautoriseret adgang tilgår den enkelte medarbejders mobiltelefon som sms-godkendelse.

Punktet drøftes løbende i bestyrelse og med selskabets revisor.

Der er i samarbejde med en datalog gennemført en vurdering af de risici, der er knyttet til cyberrisiko, og de fulgte anbefalinger vil blive implementeret. Det drejer sig primært om sikring og ændring af kodeord til selskabets interne systemer og risiko for hackerangreb.

7.13.3 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.

7.14 Forsikringsmæssige risiko

Selskabet har en all-risk forsikring for alle ejendomme, der er tegnet gennem et internationalt forsikringselskab. 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.

Tabelle – Alles auf einen Blick

alle Beträge in EURO	Prämie netto				Schaden netto				Deckung - Versicherte Gefahren							
	2006	2007	2008	2009	2016	2017	2018	2019	Feuer	Leitungs- wasser	Sturm- Hagel	Elementar	Vandalis- mus	Glas- bruch	Unbe- nante gefahren	Haar- und Grünlack- wafpl.
Gesellschaft:																
K/S Danske Immobilien	323.151 €	430.090 €	441.703 €	458.493 €	171.937 €	254.709 €	261.800 €		●	●	●	●	●	●	●	●
		33%	3%	4%	52%	59%	64%									
MC Property Fund Hamburg GmbH	43.758 €	44.805 €	53.473 €	35.505 €	19.815 €	10.183 €	16.540 €		●	●	●	●	●	●	●	●
		2%	19%	4%	45%	67%	68%									
WOHNEN	366.988 €	474.896 €	495.176 €	513.998 €	191.752 €	264.892 €	318.140 €									
		29%	4%	4%	52%	60%	64%									
PO Kohlmarkt	17.793 €	18.205 €	18.720 €	19.481 €	3.434 €	303 €	13.573 €		●	●	●	●	○	●	○	●
		2%	3%	4%	19%	3%	73%									
Officepark	3.568 €	4.060 €	5.788 €	6.008 €	- €	6.029 €	981 €		●	●	●	●	○	○	○	●
		2%	43%	4%	0%	149%	17%									
HQ Grundstücksinvest	2.556 €	2.635 €	2.689 €	2.791 €	1.033 €	- €	- €		●	●	●	●	○	○	○	●
		2%	3%	4%	40%	0%	0%									
PO Hamburger Chaussee	5.436 €	5.561 €	5.739 €	5.995 €	56.808 €	- €	- €		●	●	●	●	○	○	○	●
		2%	3%	4%	1046%	0%	0%									
PO Wandabek	2.313 €	2.366 €	2.458 €	2.549 €	2.299 €	- €	- €		●	●	●	●	○	●	○	●
		2%	4%	4%	98%	0%	0%									
PO Wallkordamm	11.506 €	11.771 €	12.105 €	12.585 €	2.777 €	- €	- €		●	●	●	●	○	●	○	●
		2%	3%	4%	24%	0%	0%									
Self-Speicher	10.063 €	10.285 €	10.588 €	10.990 €	- €	- €	- €		●	●	●	●	○	●	○	●
		2%	3%	4%	0%	0%	0%									
Germania Arkaden	4.799 €	4.873 €	9.877 €	10.224 €	- €	2.888 €	752 €		●	●	●	●	○	●	○	●
		2%	103%	4%	0%	55%	8%									
GEWERBE	53.636 €	54.830 €	58.064 €	60.271 €	66.341 €	6.532 €	14.654 €									
		2%	6%	4%	124%	12%	25%									
GESAMT	420.624 €	529.766 €	553.280 €	576.269 €	258.092 €	291.425 €	332.795 €									
		26%	4%	4%	61%	55%	60%									

Legende:

* Kostensteigerung zu Vorjahr

% Schaden als Verhältnis zur Prämie

 ● ja, versichert
 ○ nicht versichert

7.15 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.

7.16 Andre risici

7.17 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.

7.18 Regulering og juridiske risici

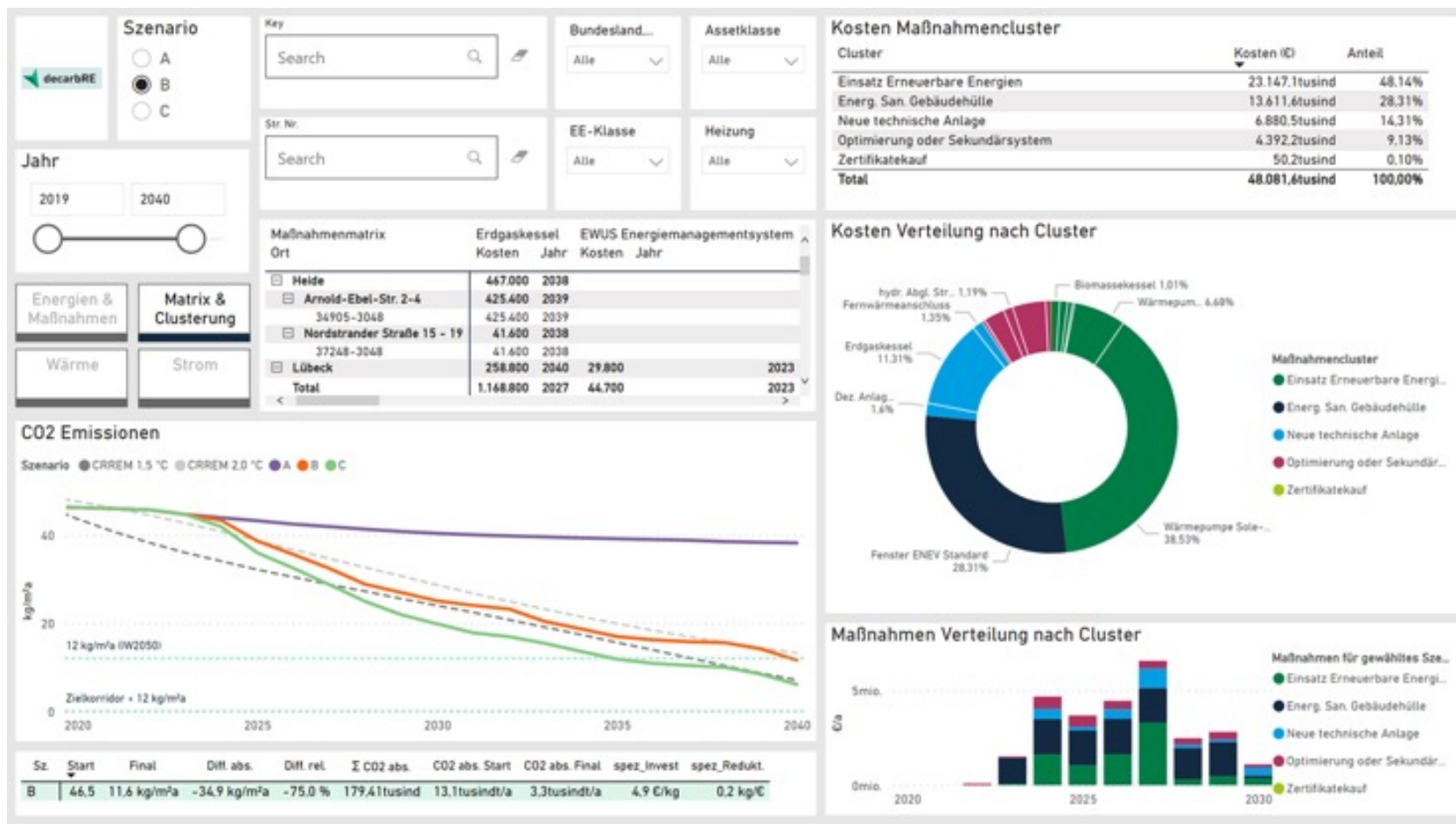
Fast ejendom er et yndet skatteobjekt, og der sker løbende ændringer af lovgivningen inden for ejendomsbeskatning og myndighedskrav af diverse karakterer: miljø, vedligehold, energi, men også i lejens regulering. I de senere år har den tyske Bundestag skærpet reglerne for udlejningsejendommers lejefastsættelse,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

Det tyske skattevæsen har rejst en sag om indbetaling af udskudt skat for en række tyske selskaber, der er afsat i årsregnskabet. Selskabets skattemæssige rådgivere har vurderet sagen, og de er samstemmende af den opfattelse, at udskudt skat ikke kan omklassificeret til skyldig skat. Sagen løber fortsat.

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

7.19 Miljøforhold

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



7.20 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.

Visualisering, facade og portgennemgang



8 ØKONOMISK UDVIKLING

Den positive udvikling på ejendomsmarkedene 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 50,35% i et ejendomsselskab med 75,2% i boliginvesteringer er lav. En LTV på 44,3% er lav.

Alle tal i 1.000 DKK	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Omsætning	197.446	188.673	182.655	179.232	164.158	163.566	114.230
Driftsomkostninger	57.846	57.726	49.585	48.131	49.436	50.374	26.768
Administrationsomkostninger	18.864	16.950	16.949	18.426	16.397	14.863	23.678
Andre driftsindtægter							11.222
Resultat af primær drift	120.736	113.997	116.121	112.675	98.325	98.329	75.006
<i>EBIT-margin</i>	61,1%	60,4%	63,6%	62,9%	59,9%	60,1%	65,7%
Renter	37.713	27.959	28.708	29.477	28.651	32.767	17.886
Overskud før skat	83.023	86.038	87.413	83.198	69.689	65.567	57.120
Værdiregulering	31.368	80.253	186.918	190.519	128.448	83.483	75.791
Resultat før skat	114.391	166.291	274.331	273.717	198.137	149.050	132.911
Investeringsejendomme	3.473.842	3.318.078	3.318.078	3.142.942	2.978.846	2.513.238	2.429.833
Kreditforeningsgæld	1.536.199	1.449.348	1.454.649	1.455.723	1.465.937	1.305.500	1.260.486
Bankgæld	70.558	63.825	62.677	72.185	92.636	58.061	162.959
Gæld i alt	1.606.757	1.513.173	1.517.326	1.527.908	1.558.573	1.363.561	1.423.445
Egenkapital	1.983.790	1.959.284	1.646.133	1.395.392	1.180.511	978.201	854.681
Ikke kontrollerende interesse	759.774	743.478	661.512	562.236	483.920	419.738	369.770
Nøgletal							
Lånerente	2,35%	1,85%	1,89%	1,93%	1,84%	2,40%	1,3%
Soliditet	50,35%	51,63%	47,45%	43,03%	39,12%	38,48%	34,4%
LTV	44,30%	42,50%	43,90%	46,40%	49,80%	52,10%	51,9%

Kilde: Årsregnskab 2022

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. 75% er boliger, mod 100% kontorejendomme.

SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN 2023

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	111.365	47.988	38.093	0	197.446
Driftsomkostninger	(37.367)	(5.847)	(14.632)	0	(57.846)
Brutto resultat	73.998	42.141	23.461	0	139.600
Salgs- og administrationsomkostninger	(7.465)	(4.209)	(4.192)	(2.998)	(18.864)
Resultat af primær drift	66.533	37.932	19.269	(2.998)	120.736
Finansielle poster, netto	(16.669)	(11.091)	(7.820)	(2.133)	(37.713)
Resultat før værdireguleringer	49.864	26.841	11.449	(5.131)	83.023
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	40.937	14.934	(24.503)	0	31.368
Resultat før skat	90.801	41.775	(13.055)	(5.131)	114.391
Segmentaktiver	2.110.833	1.097.239	811.504	(79.927)	3.939.649
Segmentforpligtelser	780.356	533.532	492.801	149.170	1.955.859

9 FØLSOMHEDSANALYSER

9.1 Ændringer i afkastprocent

Følsomhedsanalyse af investeringsejendommenes dagsværdi

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

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

Et fald i årslejen på 5% svarende til ca. 9,9 mio. DKK vil betyde, at ejendommenes værdi falder med ca. 208 mio. DKK og en stigning i lejeindtægterne på 5% vil omvendt betyde, at ejendommenes værdi stiger med 208 mio. DKK.

Stiger afkastkravet med 0,5% vil det betyde, at investeringsejendommens værdi falder med 327 mio. DKK og falder afkastkravet med 0,5% vil ejendommenes værdi stiger med 404 mio. DKK.

Der er foretaget nedskrivningstest på investeringsejendomme under opførsel.

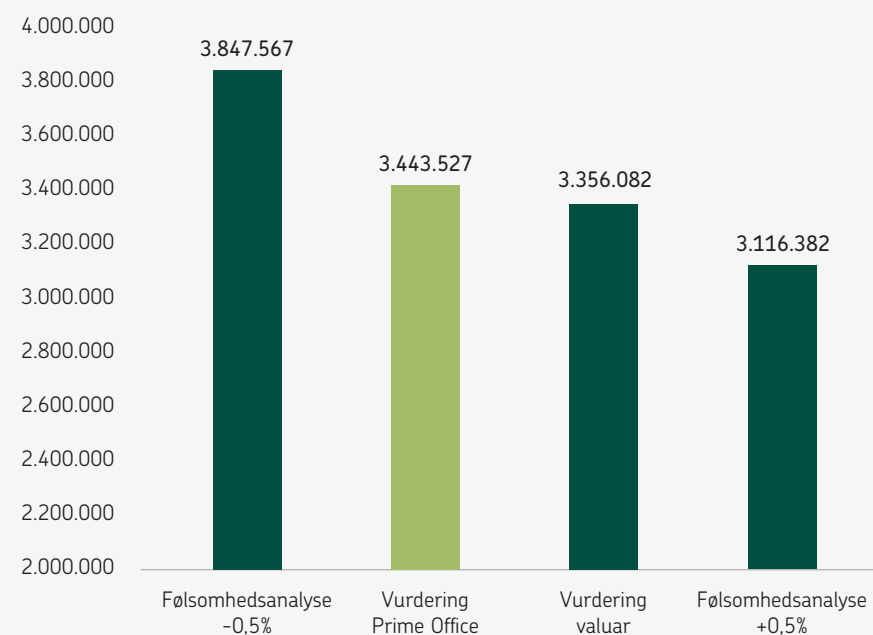
Nedskrivningstesten er foretaget op i mod bedste anvendelse af ejendommene, og indeholder væsentlige forudsætninger omkring forventninger til afkastkrav, lejeniveau og niveau for driftsomkostninger.

I beregningen er de nuværende markedsniveauer anvendt med en indeksring af lejeindtægter og driftsomkostninger på 2%.

Såfremt afkastkravet stiger fra nuværende niveau, lejeniveauet stiger mindre end 2% eller driftsomkostninger stiger mere end 2% kan det påvirke beregningen således nedskrivning i perioden frem mod færdigopførelse skal foretages.

9.2 Følsomhedsanalyse ejendomme

Grafisk fremstilling af følsomheder



Anm. Tal i 1.000 DKK

Det er ledelsens vurdering at dagsværdien ved færdigopførelse vil overstige kostprisen.

Der henvises herudover til note 16 side 74, hvor følsomhedsanalyse på investeringsejendomme under opførsel er beskrevet.

10 STRESSTEST 2023

Finanstilsynet anvender aktuelt ét stress-scenarie, der har karakter af en hård recession. I stress-scenariet antages det, at dansk og international økonomi i andet halvår af 2024 rammes af et hårdt konjunkturtilbageslag med fald i BNP og ejendomspriser samt stigende ledighed.

En væsentlig komponent i en bank er tab på udlån og de historiske tab på udlån. I Prime Office er det helt centrale selskabets ejendomme. I en historisk test siden selskabet blev børsnoteret i 2008 har der været en finanskriser fra 2007-2015, COVID, og seneste krig i Ukraine. Ingen af disse har påvirket selskabets nævneværdigt.

Selskabets aktivsammensætning med boliger, kontor og mindre erhverv har været særdeles robust, og de samlede tab på erhvervsdebitorer har været begrænset. Tab på boliglejere er også i mindre skala.

I denne egne stresstest undersøges hvad der sker i et risikoscenarie, hvor ejendomme falder 25%, som følge af en 5% rentestigning. Der er ikke undersøgt forhold omkring konsekvenser for leje eller øvrige omkostninger. I selskabets årsregnskab for 2023 er der beregninger på fald i ejendomsleje og stigende afkastprocenter.

Et fald på 25% i ejendomspriserne vil betyde et tab på ca. 850 mio. En rentestigning vil betyde, at selskabets rentesikringer vil stige i værdi. Der er tale om anslåede tal og det trækker i den anden retning. Selskabets udskudte skat dækker over den skat, der er beregnet ud fra selskabets bogførte værdier, og med stigende ejendomspriser i en årrække er der en betydelig udskudt skat. Med et ejendomstab på ca. 850 mio. vil den skat forsvinde, og det betyder også en positiv indvirkning på egenkapitalen.

Prime Office risikovægtede nøgletal – PRIMROC – tager højde for udskudt skat, og det betyder, at PRIMROC (der minder om soliditet og den udskudte skat) er på ca.

64%. Efter et fald i ejendomspriserne falder den til 57,7% og nærmer sig dermed den rene soliditet.

Den udskudte skat virker med andre ord som buffer for et ejendomstab.

De finansielle instrumenter, hvor finansieringsrenten er låst fast vil stige i værdi og det betyder også en positiv egenkapitalpåvirkning.

LTV stiger fra 45% til 61% og det skyldes en uændret gæld og faldende værdi af investeringsejendomme.

Samlet vil en voldsom negativ reduktion i værdien af investeringsejendomme betyde et mindre fald i soliditet på ca.7%, mens LTV vil stige til 60%. For et boligselskab er en LTV fortsat langt fra realkreditlovens maksimale lånegrænse på 80%.

Beløb i DKK 1.000	31-12-2023	Ejendomme falder 25% og rente stiger 5%
Investeringsejendomme	3.443.000	2.582.250
Egenkapital	1.987.000	1.480.250
Likvide beholdninger	293.000	293.000
Finansielle instrumenter	90.000	229.000
Udskudt skat	225.000	10.000
Risikokapital	2.212.000	1.490.250
PRIMROC	64,2%	57,7%
Soliditet (EK/ejendomme)	57,71%	57,32%
LTV kreditforening	45,74%	60,99%

10.1 Målområder og styringsnøgletal på årlig basis

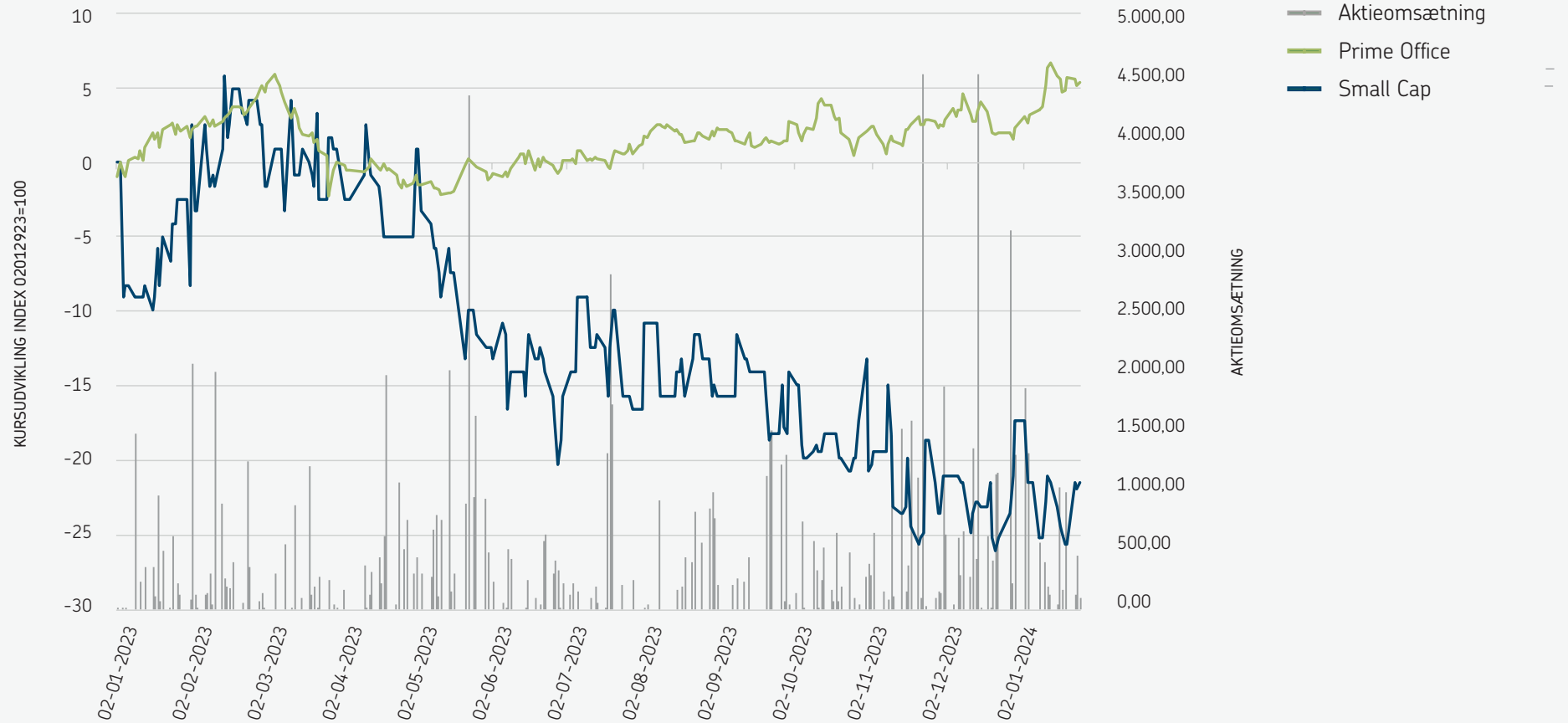
Årsregnskab 2023.

FORVENTNINGER OG VÆSENTLIGE NØGLETAL

Beløb i mio. DKK	Forventninger 2023	Resultat 2023	Forventninger 2024
RESULTATOPGØRELSE			
Omsætning	190-200	197,4	195 - 210
EBIT	115-125	120,7	95-125
Overskud før skat og værdireguleringer	85-100	83,0	75 -100
Værdireguleringer		31,4	
Overskud før skat		114,4	
BALANCE			
Investeringsejendomme		3.473.842	
Egenkapital		1.983.790	
FINANSIELLE NØGLETAL I PROCENT			
Soliditet >30%		50,35%	
LTV <70%		44,3%	
Overskudsgrad af primær drift - EBIT-margin		61,15%	
ØVRIGE NØGLETAL			
Samlede antal m ²		276.455	
Antal lejligheder i stk.		3.543	
Dagsværdi pr. m ² for alle ejendomme i DKK		12.460	

10.2 Kursudvikling på Prime Office aktien

Kursudvikling for Prime Office

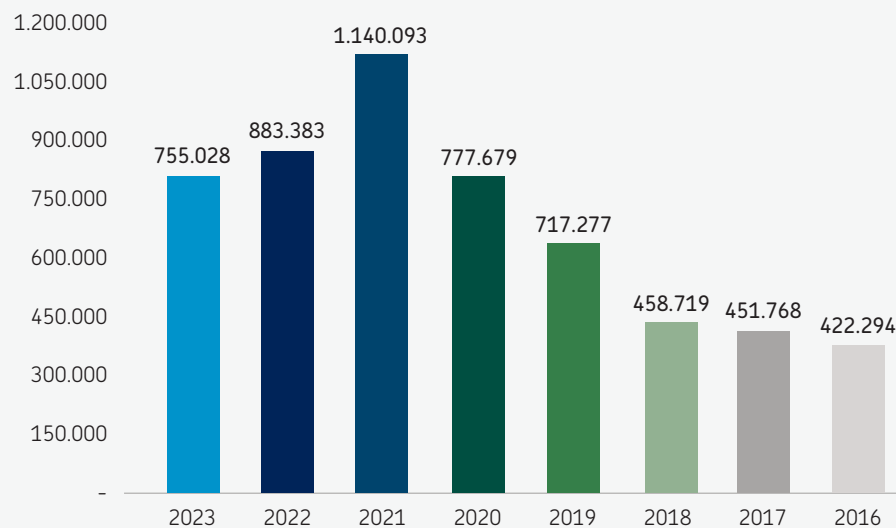


Kursen er fra i årets løb faldet fra 234 til 200 svarende til 14,5%.

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.

VÆRDISKABELSE – MARKEDSVÆRDI TIL BØRSKURS



Prime Office blev børsnoteret i 2008 med en kapital på 103 mio. DKK. Markedsværdien af selskabets aktier var i 2023 på 755 mio. DKK efter et fald i børskursen i 2022 på 14,5%.

11 VIRKSOMHEDENS STRATEGI

11.1 De fem strategiske søjler

Selskabets strategi er koncentreret omkring drift og balancestyning.

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 markedsforsholdene.

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 10 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 2019 erhvervede Prime Office to kontorselskaber på havnen i Kiel for ca. 400 mio. DKK.

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

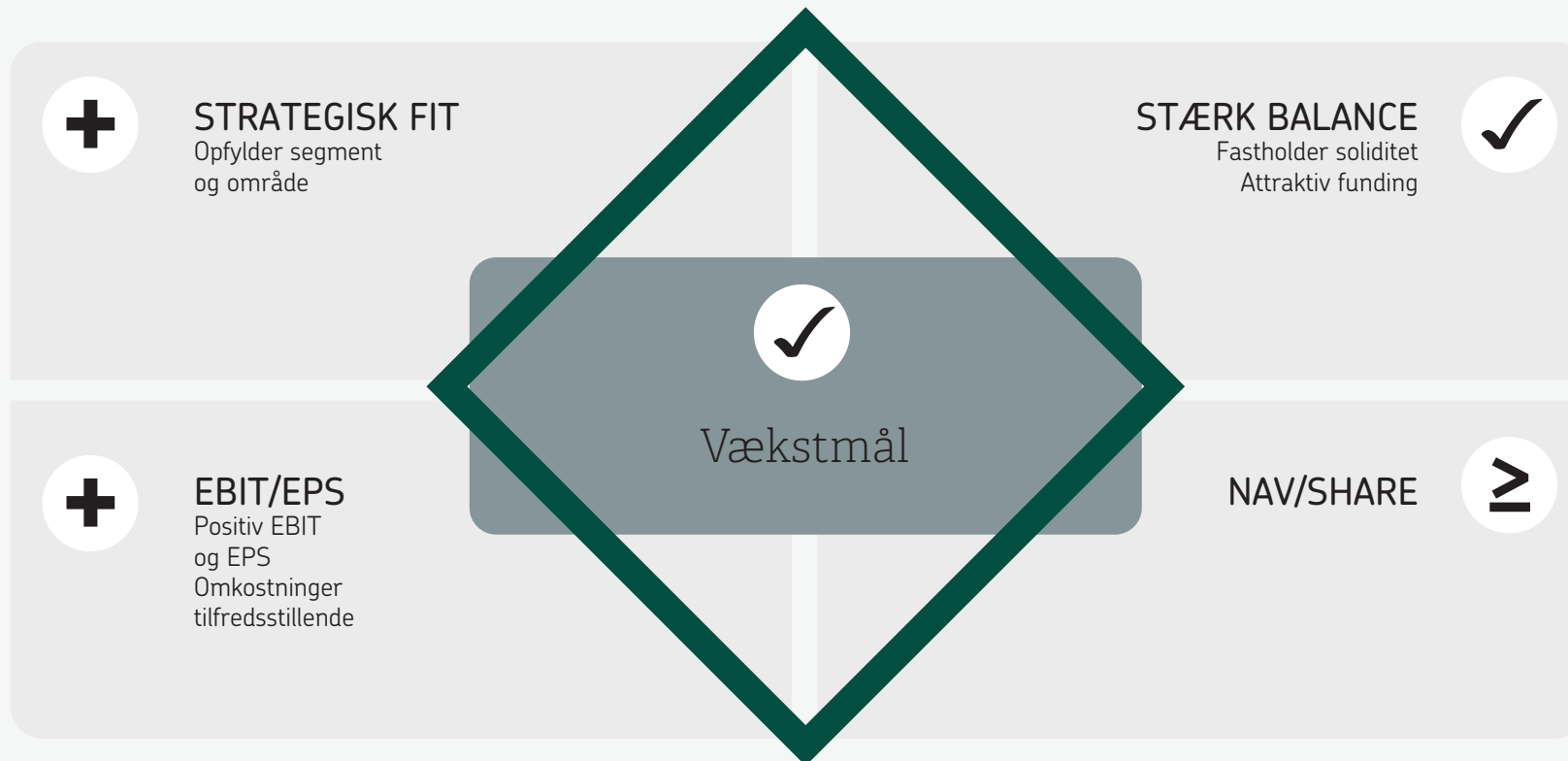
Fokus er fortsat Tyskland med hovedvægt på Nordtyskland.

På generalforsamlingen i april 2019 blev det besluttet at ændre vedtægternes formålsparagraf, 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.

I maj 2021 købte selskabet betinget af lokalplan to jordstykker af Aarhus Kommune, hvor der kan opføres 29.000 m² boliger. Købet er endeligt i januar 2024, og videre planlægning foregår med Aarhus Kommune og selskabets rådgivere.

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 RISIKORAPPORT 2023

Alle tal i 1.000 DKK	Finanspolitik	Guidance	31/12/2022	31/Mar	30/Jun	30/Sep	31/Dec
Finansielle nøgletal							
LTV**	<70%		42,60%	42,27%	41,30%	44,23%	44,30%
Soliditet	>30%		51,63%	51,97%	52,26%	51,90%	50,3
ICR			4,06	3,86	3,79	3,17	2,86
Forrentning egenkapital før skat			9,22%	12,88%	11,49%	8,30%	5,80%
Børskurs			234	244,0	204,0	208,0	200
Indre Værdi			322,06	329,8	334,45	337,9	324,23
Market cap			883,3	921,1	770	785,2	755
Likvide midler*	1-2%		150,9	179,5	181,5	267,6	293,3
Økonomiske nøgletal							
EBIT			114	31,5	64,1	86,5	120,7
Overskud før skat og kursreguleringer			86	23,4	47,2	59,1	83
Kursreguleringer			80,2	37,3	66,1	66	31,3
Gæld til kreditinstitutter			1.449	1.451	1.450	1.536,9	1536,1
Markedsværdi renteswaps*			169,9	154,8	156,9	172,8	92,7
Rentesikringer	7-10 år		1.079	1.190	1.190	1.190	1173,8
Rentedækning 5 år			75%	83%	81%	81%	37,30%
Egenkapital			1.959	1.996	2.031	2.047	1983,8
Ejendomsnøgletal							
Investeringsejendomme*			3.411,7	3.437,1	3.459,7	3.479,3	3473,8
Antal boliger i m ² (KSD)			193.028	193.028	193.028	203.561	203.561
Antal kontor i m ² (PO kontor)			35.197	35.197	35.197	35.240	35.197
Antal bolig og erhverv i m ² (MCPF)			52.339	52.339	47.401	37.701	37.697
Tomgang boliger (KSD)			1,20%	1,00%	1,00%	1,55%	1,50%
Tomgang kontor (PO Kontor)			0,00%	0,30%	0,50%	0,60%	0%
Tomgang bolig og erhverv (MCPF)			2,90%	2,90%	2,30%	3,40%	3,40%
Godkendt risikomanager							
Dato:							
Forelagt og godkendt på bestyrelsesmøde							
Dato:			19/03/2024				
Tilsendt compliance manager							
Dato:			01/03/2024				

* særlige rapporter ** ex deposit



13 AARHUS Ø

I 2020 udbød Aarhus Kommune to byggefelter B og C på Aarhus Ø, og hvor ti virksomheder deltog. Aarhus Kommune valgte efter grundige overvejelser Prime Office til at opføre boliger på de to byggefelter. Arkitekter var John Lassen og Morten Schmidt, stiftere af SHL Architects, og i dag selvstændige arkitekter med en kreds af deres tidligere kollegaer. Aarsleff blev valgt som totalrådgiver, og svenske Arfy er ingeniør på projektet. Artelia (Moe) er bygherrerådgiver for Prime Office.

Lokalplan blev udarbejdet af Niras og den var færdig i maj 2022, hvor den blev forelagt Aarhus Kommune. I april måned 2023 godkendte Aarhus Byråd lokalplanen, der blev endelig i juni 2023. En naboklage og samme genklage betød en udskydelse til først i januar 2024 og senere til maj 2024.

Købsaftale med Aarhus Kommune er i februar 2024 endelig, og Prime Office har betalt den aftalte købesum for de to byggefelter på i alt 29.000 m².

Mejlbryggen B Aps og Mejlbryggen C Aps

Der er oprettet to selvstændige selskaber Mejlbryggen B Aps og Mejlbryggen C Aps, der hermed ejer hver sit byggefelt, der vil være p-huse tilknyttet hvert selskab i eget selskab.

Alle lejligheder udmatrikuleres selvstændigt.

13.1 Finansiering

Finansiering sker med egenkapital og fremmedkapital, og som følge af de stigende renter er kapitalstrukturen ændret, således at Prime Office påtager sig en større egenfinansiering end de oprindelige 30%. For at sikre lavest mulige finansieringsrenter vil selskabet anvende den samlede koncerns finansielle midler. Selskabets likvider udgjorde pr. 31.12.2023 293 mio. DKK. Selskabet har en betydelig indtjening i de år som byggeriet tager, og herudover har selskabet besluttet at optage realkreditlån i både byggefeltene, koncernens kontorselskaber

og boligejendomme på ca. 440 mio. DKK, hvilket betyder, at byggeriet på Aarhus Ø finansieres med egne midler og realkreditlån for næsten 55%, og resten med et byggelån.

Sammen med selskabets økonomiske rådgivere er der udarbejdet et 3 års budget for hele koncernen, der viser en solid indtjening i byggeperioden.

Byggeri og byggeomkostninger

Det samlede billede i dag er, at Prime Office forventer samlede omkostninger i størrelsesordenen 1,3 -1,4 mia. DKK.

Udvikling på Aarhus Ø

Aarhus Ø udvikler sig meget positiv, og færdiggørelse af Lighthouse 2, og Nicolinehus med den nye markedshal, restauranter, butikker, fritidsliv er alle meget positive for området. Aarhus Ø er blevet et centralt område i byen med høj aktivitet og med mange tilbud.

Huslejeforhold og boligpriser på Aarhus Ø

Sammen med to af Danmarks største ejendomsmæglerfirmaer er der foretaget en række analyser af udlejningsforhold og prisforhold på Aarhus Ø. Begge ejendomsmæglerfirmaer har vurderet ejendomsudlejningen meget detaljeret og er uafhængig af hinanden. I øjeblikket handles ejerlejligheder til priser gennemsnitlig omkring 47.500 pr. m² fra marts til august 2024.

Selv om der er sket en stigning i ledige lejemål i Aarhus må det konstateres, at det ikke er på Aarhus Ø, der er ledige lejemål. Tværtimod er der meget få ledige lejemål på Aarhus Ø.

Selv om der er mange år til byggeriet er klar til udlejning, og mange forhold kan ændre sig til ugunst for selskabet, så ser vi fortsat en robust økonomi med en høj sikkerhedsmargin. For Prime Office vil det på den lange bane give et betydeligt nettobidrag til den samlede indtjening i koncernen, også selv om der kan ske ændringer i de eksterne forhold.



13.2 Byggepriser

Der er indgået en TE-kontrat med Aarsleff til en fast pris og med en cap på 3% på byggesummen. Det første år er der ingen cap.

13.3 Driftsøkonomi og budget

For at sikre en stram styring har Prime Office sammen med BDO udarbejdet et langtidsbudget for hele projektet, hvor både byggeriet er isoleret, men hvor også hele projektet indgår i den samlede økonomi for Prime Office.

Visualisering, gårdrum

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