

PRIME OFFICE



VEDERLAGSRAPPORT 2024

SØNDER ALLÉ 6, 2. SAL, 8000 AARHUS C

INDHOLD

1 INTRODUKTION	3
1.1 Erklæring fra bestyrelsen	4
1.2 Den uafhængige revisors erklæring på vederlagsrapporten	5
2 OVERSIGT FINANSIELLE RESULTATER	7
3 VEDERLAG BESTYRELSE	8
3.1 Fast årligt honorar	8
3.2 Vederlag for 2024	9
3.3 Bestyrelsens vederlag for de sidste 5 år	9
4 VEDERLAG DIREKTION	10
4.1 Vederlag for 2024 og for tidligere år	11
4.2 Særlige forhold	12
5 SELSKABETS ØKONOMISKE RESULTATER SIDEN 2019	13
6 BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS AKTIEBEHOLDNING	14
7 SAMMENLIGNING AF VEDERLAG OG KONCERNES RESULTATER	15
8 OVERENSSTEMMELSE MED VEDERLAGSPOLITIKKEN	15

1 INTRODUKTION

Denne vederlagsrapport ("Vederlagsrapporten") udgør en oversigt over det samlede vederlag, som hvert medlem af bestyrelsen ("Bestyrelse") og direktionen ("Direktion") i Prime Office A/S, CVR-nr. 30558642, ("Selskabet") har modtaget i løbet af regnskabsåret 2024 sammenlignet med de sidste fem regnskabsår. Direktionen inkluderer de medlemmer af Selskabets direktion, der er registreret hos Erhvervsstyrelsen.

Bestyrelsens og Direktionens vederlag i det afsluttede regnskabsår er blevet tildelt i overensstemmelse med Selskabets vederlagspolitik, der er godkendt på selskabets generalforsamling den 10/4/2024, og som er tilgængelig på Selskabets hjemmeside, <http://primeoffice.dk/> ("Vederlagspolitikken"). Det overordnede formål med vederlaget er at tiltrække, motivere og fastholde kvalificerede medlemmer af Bestyrelsen og Direktionen og at ensrette Bestyrelsens og Direktionens interesser med Selskabet og Selskabets aktionærs interesser. I denne forbindelse bør vederlaget bidrage til at promovere forretningsstrategien, langsigtede interesser, bæredygtighed og værdiskabelse i Selskabet ved at understøtte Selskabets langsigtede og kortsigtede mål.

Oplysningerne indeholdt i Vederlagsrapporten er udledt fra de reviderede årsrapporter for Selskabet for regnskabsårene 2019-2024, der er tilgængelige på Selskabets hjemmeside <http://primeoffice.dk>. Alle beløb er angivet i DKK.

1.1 ERKLÆRING FRA BESTYRELSEN

Bestyrelsen har i dag godkendt Selskabets Vederlagsrapport for regnskabsåret 2024.


Vederlagsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med § 139 b i selskabsloven.

Det er vores vurdering, at Vederlagsrapporten giver en samlet oversigt over det vederlag, som det enkelte ledelsesmedlem blev tildelt i eller har til gode for regnskabsåret 2024, en oversigt over det vederlag, som hvert enkelt ledelsesmedlem modtog eller har til gode for regnskabsåret 2024 og indeholder en forklaring af, hvordan det samlede vederlag er i overensstemmelse med den vedtagne Vederlagspolitik, herunder hvordan vederlaget bidrager til forretningsstrategien, langsigtede interesser, bæredygtighed og værdiskabelse i Selskabet ved at understøtte Selskabets langsigtede og kortsigtede mål.

Vederlagsrapporten vil blive forelagt til vejledende afstemning på generalforsamlingen til afholdelse den 23/4/2025.

Aarhus, 20/3/2025

Bestyrelsen



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Torben Hjort Friderichsen
Næstformand



Marie Vinther Møller
Bestyrelsesmedlem



Søren Krarup
Bestyrelsesmedlem

1.2 DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM SELSKABETS VEDERLAGSRAPPORT

Til kapitalejerne i Prime Office A/S

Vi har undersøgt, om vederlagsrapporten for Prime Office A/S for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024 indeholder de oplysninger, som er krævet i henhold til selskabsloven § 139 b, stk. 3.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Bestyrelsens ansvar

Selskabets bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af vederlagsrapporten i overensstemmelse med selskabslovens § 139 b, stk. 3 og vederlagspolitikken, som er godkendt af den ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde vederlagsrapporten uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om vederlagsrapporten på grundlag af vores undersøgelser.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3000, Andre erklæringer med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger, og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for vores konklusion.

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringsystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet,

objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark.

Vi har som led i vores undersøgelser kontrolleret, om vederlagsrapporten i det omfang det er relevant, indeholder de oplysninger, som er krævet i henhold til selskabslovens § 139 b, stk. 3, punkt 1-6 om hvert enkelt ledelsesmedlems aflønning.

Det er vores opfattelse, at de udførte undersøgelser giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Vores undersøgelser har ikke omfattet handlinger med henblik på at efterprøve nøjagtigheden og fuldstændigheden af de i vederlagsrapporten anførte oplysninger, og vi udtrykker derfor ikke nogen konklusion herom.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at vederlagsrapporten i alle væsentlige henseender indeholder de oplysninger, som er krævet i henhold til selskabsloven § 139 b, stk. 3.

Aarhus, den 20.03.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Gade Steinmetz
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34145

Chris Middelhede
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45823

2 OVERSIGT | FINANSIELLE RESULTATER

Selskabets langsigtede strategi er at skabe værdi for selskabets ejere.

I 2024 har selskabet fortsat fokus på drift og værdiskabelse. I de kommende år vil selskabet også have fortsat fokus på bæredygtighed og opstille mål for at reducere CO₂ udledning. I de kommende år vil selskabet have fokus på Danmark og boligprojekt på Aarhus Ø.

Alle tal i 1.000 DKK	2024	2023	2022	2021	2020
Vækst i omsætning i %	2,2%	4,64%	3,3%	1,9%	9,2%
Overskudsgrad af primær drift (EBIT-margin) i %	56,26%	61,15%	60,42%	63,57%	62,9%
Soliditet	46,05%	50,35%	51,63%	47,45%	43,03%
LTV	46,20%	44,3%	42,5%	43,9%	46,40%

3 VEDERLAG | BESTYRELSE

3.1 FAST ÅRLIGT HONORAR

Medlemmer af Bestyrelsen modtager et fast årligt basishonorar, som godkendes af generalforsamlingen. Det årlige basishonorar skal være i overensstemmelse med markedspraksis for sammenlignelige børsnoterede selskaber under hensyn til de krævede kompetencer, indsats og arbejdsomfanget for bestyrelsesmedlemmer. Formanden og næstformanden modtager hver en multipel af det årlige basishonorar på henholdsvis 2 x basishonorar og 1,5 x basishonorar for deres udvidede opgaver.

Alle bestyrelsesmedlemmer er medlem af revisions- og vederlagsudvalg. Formanden for revisionsudvalget modtager honorar. Ingen medlemmer af Bestyrelsen modtager aktiebaseret incitamentsaf lønning, andet variabelt vederlag eller pensionsbidrag.

Medlemmer af Bestyrelsen kan have ret til yderligere honorar, som beskrevet i Vederlagspolitikken, herunder i forbindelse med udførelse af specifikke ad hoc-opgaver uden for rammerne af Bestyrelsens almindelige opgaver, rimelige rejsegodtgørelser samt deltagelse i relevant uddannelse.

FØLGENDE HONORARER FOR REGNSKABSÅRET 2024 BLEV GODKENDT PÅ DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING DEN 10/4/2024:

	Basishonorar
Alle bestyrelsesmedlemmer	125.000
Bestyrelsesformand	2 x basishonorar
Næstformand	1,5 x basishonorar
Formand for revisionskomitéen	75.000

MEDLEMMER AF UDVALG

	Nomineringsudvalg	Revisionsudvalg
Flemming Lindeløv	Formand	medlem
Torben Hjort	Næstformand	Formand
Marie Vinther Møller	medlem	medlem
Søren Krarup	medlem	medlem

3.2 VEDERLAG FOR 2024

BESTYRELSENS VEDERLAG FOR REGNSKABSÅRET 2024

	Årligt honorar	Datterselskaber	Udvalg	i alt
Flemming Lindeløv	250.000	500.000		750.000
Torben Hjort	187.500	250.000	75.000	512.500
Marie Vinther Møller	125.000	250.000		375.000
Søren Krarup	125.000	250.000		375.000
	687.500	1.250.000	75.000	2.012.500

3.3 BESTYRELSENS VEDERLAG FOR DE SIDSTE 5 ÅR

Bestyrelsens vederlag	2024			Ændring	2023	Ændring	2022	Ændring	2021	Ændring	2020	Ændring
	Basisvederlag	Øvrige*	Total									
Flemming Lindeløv	125.000	625.000	750.000	0%	750.000	0%	750.000	0%	750.000	0%	750.000	25%
Torben Hjort	125.000	387.500	512.500	0%	375.000	0%	375.000	0%	375.000	0%	375.000	25%
Marie Møller	125.000	250.000	375.000	0%	375.000	0%	375.000	33%	281.250			
Søren Krarup**	90.278	180.556	270.834									
Knud Hjort***	107.641	34.722	142.363	-72%	512.500	0%	512.500	0%	512.500	0%	512.500	28%
Total	663.197	1.387.500	2.050.697	2%	2.012.500	0%	2.012.500	5%	1.918.750	17%	1.637.500	26%

* K/S Danske Immobilien, MC Property Fund Hamburg GmbH

** Søren Krarup er valgt på generalforsamlingen 10.04.2024

*** Knud Hjort er fratrukket 10.04.2024

4 VEDERLAG | DIREKTION

Vederlagsudvalget fremlægger deres anbefaling til Bestyrelsen vedrørende den faste grundløn. Vederlagsudvalgets anbefalinger skal være baseret på markedspraksis, omfanget og baggrunden for arbejdet, de påkrævede kvalifikationer og resultaterne for hver individuelle direktionsmedlem. Ligeledes skal Selskabets interesse i at tiltrække, motivere og fastholde kvalificerede medlemmer af Direktionen generelt tages med i bedømmelsen.

Medlemmer af Direktionen har ikke modtaget ikke-monetære goder, herunder firmabil og andre sædvanlige ikke-monetære medarbejdersgoder såsom forsikring, aviser, telefon og internetadgang.

Bestyrelsen fastsætter retningslinjerne for pension og fratrædelse baseret på Vederlagsudvalgets anbefalinger. Direktionen er ansat på kontraktvilkår der er revolverende i 5 år. Aftalen kan opsiges med 12 måneders varsel ved kontraktudløb. Fra direktionens side kan aftalen opsiges med 9 måneder.

Vederlaget til medlemmer af Direktionen fastsættes årligt. Vederlaget og vederlagskomponenterne godkendes af Bestyrelsen baseret på anbefalingerne givet af Vederlagsudvalget.

Vederlagsrapport er senest drøftet på bestyrelsesmøde den 17.3.2025.

Medlemmer af Direktionen er berettiget til årligt vederlag i overensstemmelse med Vederlagspolitikken. Det samlede vederlag består alene af fast grundløn.

Valget af disse komponenter bidrager til en velbalanceret vederlagspakke, der reflekterer (i) individuelle resultater og ansvar hos medlemmerne af Direktionen i relation til etablerede målsætninger for både kort- og langsigtede perioder, og (ii) Selskabets samlede resultat.

Afhængig af direktionens udøvelse af sine opgaver i årets løb – kan denne tildeles en bonus for sin indsats i det forgangne regnskabsår ("Variable lønperiode"), hvilket fastlægges af bestyrelsen.

Bonus fastsættes af vederlagsudvalget ud fra en række såkaldte KPI'er.

Direktionens eventuelle bonus (variable løn) skal til enhver tid opfylde følgende betingelser:

Loft

Direktionens variable løn kan maksimalt udgøre 50 % af direktionens faste løn.

Kriterier

De af bestyrelsen opstillede kriterier skal fastsættes på grundlag af en vurdering af direktionens arbejdsindsats og resultater i løbet af den Variable lønperiode.

Der er ikke udbetalt variabelt vederlag til Direktionen for 2024.

4.1 VEDERLAG DIREKTION FOR 2024 OG FOR TIDLIGERE ÅR

Den årlige faste grundløn har til formål at tiltrække og fastholde kompetente nøglemedarbejdere med henblik på at understøtte Selskabets evne til at opnå dets kort- og langsigtede målsætninger.

Udviklingen i vederlaget for Direktionen over de seneste fem regnskabsår er opsummeret i skemaet nedenfor (vederlag inkl. datterselskaber).

DIREKTION	2024	Ændring	2023	Ændring	2022	Ændring	2021	Ændring	2020	Ændring
Mogens Møller, fast løn	1.929.372	5,1%	1.836.000	3,1%	1.781.160	1,9%	1.748.044	-0,8%	1.762.717	9,2%
Tidligere direktør										
Øvrige ansatte	377.447	12%	337.000	-33%	502.000	-65%	1.417.000	-15%	1.661.000	86%
I alt	2.306.819		2.173.000		2.283.160		3.165.044		3.423.717	

I ovenstående er medtaget kontant udbetalte vederlag. Forskelle til årsrapporten er reguleringer af feriepengeforpligtelser. Direktionens løn er afholdt i moderselskabet Prime Office med 704 tkr., datterselskabet K/S Danske med 1.132 tkr.

4.2 SÆRLIGE FORHOLD

Selskabets direktør er ansat på en 5-årig revolverende kontrakt, der følger delegationsaftale med Moller + Company A/S, der udløber den 31.12.2029. Aftalen kan opsiges med 12 måneders varsel ved udløb, og kan dermed første gang ophøre den 31. december 2029. Såfremt Selskabet opsiger den administrerende direktør er selskabet pligtig til at købe Direktørens aktier i Prime Office A/S. Dette vedrører udelukkende de aktier, som ejes af Birketinget A/S, der er 100% ejet af direktøren. Hvis direktøren efter eget ønske fratræder sin stilling, går på pension eller dør er Selskabet ikke forpligtet til at købe direktørens aktier. Direktøren skal senest 30 dage efter afskedigelsen beslutte om han vil udnytte salgsretten, og der bruges et gennemsnit af børskursen for 30 dage før afskedigelse som udgangspunkt. Aktiebeholdningen for Birketinget A/S beregnet efter ovennævnte model udgør pr. 31. december 2024 177,8 mio. DKK. (2023: 194 mio. DKK). Hvis selskabet er afnoteret og parterne ikke kan blive enige fastsættes kursen af en vurderingsmand udpeget af FSR.

5 SELSKABETS ØKONOMISKE RESULTATER SIDEN 2019

Alle tal i 1.000 DKK	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Omsætning	201.763	197.446	188.673	182.655	179.232	164.158
Vækst i omsætning i %	2,2%	4,6%	3,3%	1,9%	9,2%	0,4%
Driftsomkostninger	65.737	57.846	57.726	49.585	48.131	49.436
Administrationsomkostninger	22.506	18.864	16.950	16.949	18.426	16.397
Andre driftsindtægter						
Resultat af primær drift	113.520	120.736	113.997	116.121	112.675	98.325
Overskudsgrad af primær drift (EBIT-margin) i %	56,26%	61,1%	60,42%	63,57%	62,9%	59,9%
Renter	36.789	37.713	27.959	28.708	28.636	28.651
Overskud før skat	76.731	83.023	86.038	87.413	83.198	69.636
Værdiregulering	28.752	31.368	80.253	186.918	190.519	128.448
Resultat før skat	105.483	114.391	166.291	274.331	273.717	198.137
Investeringejendomme	3.528.439	3.473.842	3.411.769	3.318.078	3.142.942	2.978.846
Kreditforeningsgæld	1.892.935	1.538.098	1.451.302	1.455.562	1.459.736	1.471.380
Bankgæld	71.482	70.558	63.825	62.677	72.185	92.636
Gæld i alt	1.964.417	1.608.656	1.515.127	1.518.239	1.531.921	1.564.016
Egenkapital	2.011.651	1.983.790	1.959.284	1.646.133	1.395.392	1.180.511
Ikke kontrollerende interesse	747.667	759.774	743.478	661.512	562.236	483.920
Forrentning af egenkapitalen før skat i %	5%	6%	9%	18%	21%	18%
Nøgletal						
Lånerente	4,35%	3,75%	1,45%	1,89%	1,93%	1,84%
Soliditet	46,05%	50,35%	51,63%	47,45%	43,03%	39,12%
LTV	46,20%	44,30%	42,50%	43,90%	46,40%	49,80%

6 BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS AKTIEBEHOLDNING

Antallet af aktier i Selskabet ejet af bestyrelsesmedlemmer og direktionsmedlemmer:

BESTYRELSENS BEHOLDNING AF AKTIER I PRIME OFFICE A/S	Antal			Antal 1.000 DKK	
	01/01/2024	købt	solgt	31-12.2024	markedsværdi
Bestyrelse					
Flemming Lindeløv	28.130			28.130	4.838
Søren Krarup	4.357			4.357	749
Marie Vinther Møller	337	1.085		1.422	244
Torben Hjort	5.000			5.000	860
	37.824			38.909	6.692
Direktion					
Mogens Møller	1.033.764			1.033.764	177.807

7 SAMMENLIGNING AF VEDERLAG OG KONCERNES RESULTATER

Alle tal i 1.000 DKK	2024	Årlig Ændring	2023	Årlig Ændring	2022	Årlig Ændring	2021	Årlig Ændring	2020	Årlig Ændring
Bestyrelsens aflønning	1.908	-108	2.016	4	2.012	94	1.918	281	1.637	337
Direktionens aflønning	1.929	93	1.836	55	1.781	33	1.748	-14	1.762	148
Koncernens resultater										
Omsætning	201.763	4.317	197.446	8.773	188.673	6.018	182.655	3.423	179.232	15.074
Resultat før kurs- og værdiregulering	76.731	-6.292	83.023	-3.015	86.038	-1.375	87.413	4.215	83.198	13.509
Resultat før skat	105.483	-8.908	114.391	-51.900	166.291	-108.040	274.331	614	273.717	75.580

8 OVERENSSTEMMELSE MED VEDERLAGSPOLITIKKEN

Vederlaget for Bestyrelsen og Direktionen for regnskabsåret 2024 stemmer overens med retningslinjerne i Vederlagspolitikken, da der ikke er foretaget ændringer i regnskabsåret. Der foreligger ingen afvigelse eller fravigelse fra retningslinjerne foreskrevet af Vederlagspolitikken.

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