

PRIME OFFICE



VEDERLAGSRAPPORT 2025

SØNDER ALLÉ 6, 2. SAL, 8000 AARHUS C
CVR-NR.: 30 55 86 42

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 2025	9
3.3 Bestyrelsens vederlag for de sidste 5 år	10
4 VEDERLAG DIREKTION	11
4.1 Vederlag for 2025 og for tidligere år	12
4.2 Særlige forhold	12
5 SELSKABETS ØKONOMISKE RESULTATER SIDEN 2020	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 2025 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 23.4.2025, 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 aktionærers 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 2020-2025, 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 2025.

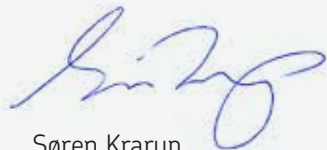
Vederlagsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med § 139 b i selskabsloven.

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 2025, en oversigt over det vederlag, som hvert enkelt ledelsesmedlem modtog eller har til gode for regnskabsåret 2025 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.

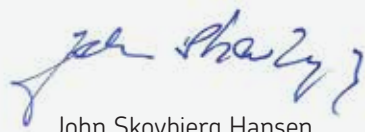
Vederlagsrapporten vil blive forelagt til vejledende afstemning på generalforsamlingen til afholdelse den 23.04.2026.

Aarhus, 26.03.2026

Bestyrelsen



Søren Krarup
Bestyrelsesformand



John Skovbjerg Hansen
Næstformand



Marie Vinther Møller
Bestyrelsesmedlem



Thomas Hjort Winther
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 kvalitetsstyringssystem, 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, 26.03.2026

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

Selskabet langsigtede strategi er at skabe værdi for selskabets ejere.

I 2025 har selskabet fortsat fokus på drift og værdiskabelse. Selskabet har også fortsat fokus på bæredygtighed og opstillet mål for at reducere CO2-udledning.

Selskabet har fokus på Danmark og boligprojektet Mejlbryggen på Aarhus Ø.

Alle tal i 1.000 DKK	2025	2024	2023	2022	2021
Vækst i omsætning i %	1,22%	2,2%	4,6%	3,3%	1,9%
Overskudsgrad af primær drift (EBIT-margin) i %	56,1%	56,3%	61,2%	60,4%	63,6%
Soliditet	41,5%	46,1%	50,4%	51,6%	47,5%
LTV	50,8%	46,2%	44,3%	42,5%	43,9%

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.

På den ordinære generalforsamling den 23.4. 2025 blev en ny forenklet honorarstruktur vedtaget. Formanden modtager 1,5 gange basishonoraret og næstformanden modtager 1,25 gange basishonoraret for deres udvidede opgaver.

Alle bestyrelsesmedlemmer er medlem af revisionsudvalget. Formanden for revisionsudvalget modtager honorar. Selskabets bestyrelse fungerer som vederlags-

og nomineringsudvalg, og selskabets bestyrelsesformand er formand for vederlags- og nomineringsudvalget. Formanden for nominerings- og vederlagsudvalget modtager honorar. Ingen medlemmer af Bestyrelsen modtager aktiebaseret incitamentsaflønnning, 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.

Ingen medlemmer af bestyrelsen har modtaget ekstra honorarer.

FØLGENDE HONORARER FOR REGNSKABSÅRET 2025 BLEV VEDTAGET PÅ DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING DEN 23.4.2025:

Basishonorar	300.000
Bestyrelsesformand	1,5 x basishonorar
Næstformand	1,25 x basishonorar
Formand for revisionsudvalget	75.000
Formand for nom.- og vederlagsudvalget	50.000

MEDLEMMER AF UDVALG

	Nomineringsudvalg	Revisionsudvalg
Søren Krarup	Formand	Medlem
John Skovbjerg Hansen	Medlem	Medlem
Marie Vinther Møller	Medlem	Formand
Thomas Hjort Winther	Medlem	Medlem

3.2 VEDERLAG FOR 2025

På den ordinære generalforsamling den 23.4.2025 skete følgende ændringer i bestyrelsens sammensætning: Flemming Bent Lindeløv (formand) og Torben Hjort Friderichsen (næstformand) udtrådte af bestyrelsen. Søren Krarup blev valgt som ny bestyrelsesformand, og John Skovbjerg Hansen blev valgt som næstformand. Thomas Hjort Winther blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Marie Vinther Møller fortsatte som bestyrelsesmedlem og blev udpeget som formand for revisionsudvalget.

Vederlagene for 2025 afspejler de delårsperioder, hvor de enkelte medlemmer har fungeret.

BESTYRELSENS VEDERLAG FOR REGNSKABSÅRET 2025

	Årligt honorar	Udvalg	I alt
Søren Krarup*	460.851	50.000	460.851
John Skovbjerg Hansen	258.333		258.333
Marie Vinther Møller**	300.000	75.000	375.000
Thomas Hjort Winther	206.044		206.044
Flemming Lindeløv (fratrådt)	234.889		234.889
Torben Hjort Friderichsen (fratrådt)	137.018		137.018
I alt	1.547.135	125.000	1.672.135

* Formand for nominerings- og vederlagsudvalget.

** Formand for revisionsudvalget.

3.3 BESTYRELSENS VEDERLAG FOR DE SIDSTE 5 ÅR

Bestyrelsens vederlag	2025	2024	2023	2022	2021
Søren Krarup	460.851	270.834	-	-	-
John Skovbjerg Hansen	258.333	-	-	-	-
Marie Vinther Møller	375.000	375.000	375.000	375.000	281.250
Thomas Hjort Winther	206.044	-	-	-	-
Flemming Lindeløv (fratrådt)	234.889	750.000	750.000	750.000	750.000
Torben Hjort Friderichsen (fratrådt)	137.018	512.500	375.000	375.000	375.000
Knud Hjort (fratrådt)	-	142.363	512.500	512.500	512.500
I alt	1.672.135	2.050.697	2.012.500	2.012.500	1.918.750
Ændring	-18%	2%	0%	5%	17%

4 VEDERLAG I 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 hvert individuelt 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 medarbejdergoder 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.

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

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 2025.

Kompensation for ændring af direktørkontrakt vedrører justering i kontraktvilkårene for tilbagekøb af aktier i tilfælde af frivillig opsigelse, pensionering eller død. Beløbet er ikke at anse som et variabelt vederlag. Denne ændring er aftalt i tidligere regnskabsperiode hvorefter kompensationen er endeligt fastlagt og udbetalt i 2025.

4.1 VEDERLAG DIREKTION FOR 2025 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	2025	2024	2023	2022	2021
Mogens Møller, fast løn	1.954.311	1.929.372	1.836.000	1.781.160	1.748.044
Ændring	1,2%	5,1%	3,1%	1,9%	-0,8%
Kompensation for ændring af direktørkontrakt	1.000.000				
I alt	2.954.311				
Øvrige ansatte	374.660	377.447	337.000	502.000	1.417.000
Ændring	-0,7%	12%	-33%	-65%	-15%
I alt	3.328.971	2.306.819	2.173.000	2.283.160	3.165.044

I ovenstående er medtaget kontant udbetalte vederlag. Forskelle til årsrapporten er reguleringer af feriepengeforpligtelser. Direktionens løn er afholdt i moderselskabet Prime Office med 1.890,6 tkr., datterselskabet K/S Danske med 1.063,6 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 31.12.2030. Aftalen kan opsiges med 12 måneders varsel ved udløb, og kan dermed første gang ophøre den 31. december 2031. Hvis Selskabet opsiges 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 2025 224 mio. DKK. (2024: 177,8 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 2020

Alle tal i 1.000 DKK	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Omsætning	204.227	201.763	197.446	188.673	182.655	179.232
Driftsomkostninger	69.870	65.737	57.846	57.726	49.585	48.131
Adm.omkostninger	19.805	22.506	18.864	16.950	16.949	18.426
Resultat af primær drift	114.552	113.520	120.736	113.997	116.121	112.675
EBIT-margin i %	56%	56,3%	61,1%	60,4%	63,6%	62,9%
Renter	38.360	36.789	37.713	27.959	28.708	28.636
Overskud før skat	76.192	76.731	83.023	86.038	87.413	83.198
Værdiregulering	10.590	28.752	31.368	80.253	186.918	190.519
Resultat før skat	86.782	105.483	114.391	166.291	274.331	273.717
Investeringsjendomme	3.545.302	3.528.439	3.473.842	3.411.769	3.318.078	3.142.942
Kreditforeningsgæld	2.244.204	1.892.935	1.538.098	1.451.302	1.455.562	1.459.736
Bankgæld	70.143	71.482	70.558	63.825	62.677	72.185
Gæld i alt	2.314.347	1.964.417	1.608.656	1.515.127	1.518.239	1.531.921
Egenkapital	1.930.393	2.013.202	1.983.790	1.959.284	1.646.133	1.395.392
Ikke kontr. interesse	620.781	747.667	759.774	743.478	661.512	562.236
Lånerente	1,96%	4,35%	3,75%	1,45%	1,89%	1,93%
Soliditet	41,5%	46,1%	50,4%	51,6%	47,5%	43,0%
LTV	50,8%	46,2%	44,3%	42,5%	43,9%	46,4%

6 BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS AKTIEBEHOLDNING

Antallet af aktier i Selskabet ejet af bestyrelsesmedlemmer og direktionsmedlemmer:

BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS BEHOLDNING AF AKTIER I PRIME OFFICE A/S

1.000 DKK

Bestyrelse	01/01/2025	Købt	Solgt	31/12/2025	Markedsværdi
Søren Krarup	4.360	1.628		5.988	1.305
John Skovbjerg Hansen	1.100	131		1.231	269
Marie Vinther Møller	1.422			1.422	310
Thomas Hjort Winther	5.000			5.000	1.090
Direktion					
Mogens Møller	1.033.764	1.930		1.035.694	225.781

7 SAMMENLIGNING AF VEDERLAG OG KONCERNES RESULTATER

Alle tal i 1.000 DKK	2025	2024	2023	2022	2021
Bestyrelsens aflønning	1.672	1.908	2.016	2.012	1.918
Ændring	-236	-108	4	94	281
Direktionens aflønning	2.954	1.929	1.836	1.781	1.748
Ændring	1.025	93	55	33	-14
Koncernens resultater					
Omsætning	204.227	201.763	197.446	188.673	182.655
Resultat før kurs-/værdireg.	76.192	76.731	83.023	86.038	87.413
Resultat før skat	86.782	105.483	114.391	166.291	274.331

8 OVERENSSTEMMELSE MED VEDERLAGSPOLITIKKEN

Vederlaget for Bestyrelsen og Direktionen for regnskabsåret 2025 stemmer overens med retningslinjerne i Vederlagspolitikken, som vedtaget på generalforsamlingen den 23/4/2025. 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