



GENERALFORSAMLING I PRIME OFFICE A/S

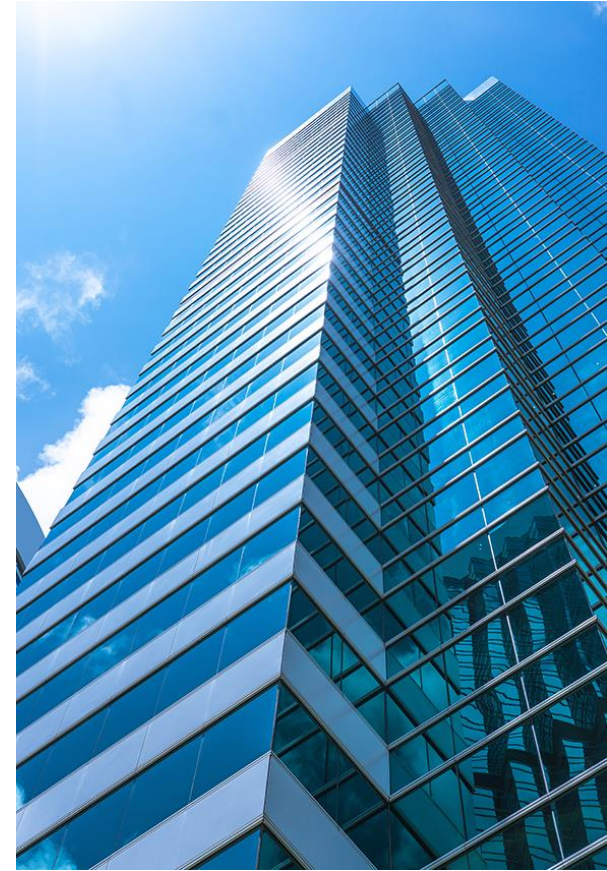
AROS KUNSTMUSEUM DEN 23. APRIL 2025 KL. 14.00

Dagsorden



Valg af dirigent og referent.

1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år
2. Fremlæggelse af revideret årsrapport til godkendelse og meddelelse af decharge for bestyrelse og direktion
3. Vedtagelse af fordeling af overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen
4. Fremlæggelse af og vejledende afstemning om selskabets vederlagsrapport.
 - a. Godkendelse af aflønningspolitikken 2025
 - b. Forslag til honorar / vederlag.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Forslag fra aktionærer og bestyrelse
 - a. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier.
 - b. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse.
 - c. Forslag fra Jens Hald Mortensen
8. Bemyndigelse til generalforsamlingens dirigent
9. Eventuelt





Bestyrelsen indstiller at advokat Jesper Rasmussen vælges som dirigent og referent.

FORMANDENS BERETNING

1

Formandens beretning

OMVERDENEN OG ØKONOMI

Usikkerhed total i hele verden. Inflation var under kontrol og spirende optimisme som følge af faldende renter.

FINANSIELLE MARKEDER

Stor spredning på de internationale aktiemarkeder. Ejendomsaktier har været under pres. Ejendomsmarkederne retter sig

BESTYRELSENS ARBEJDE I 2024

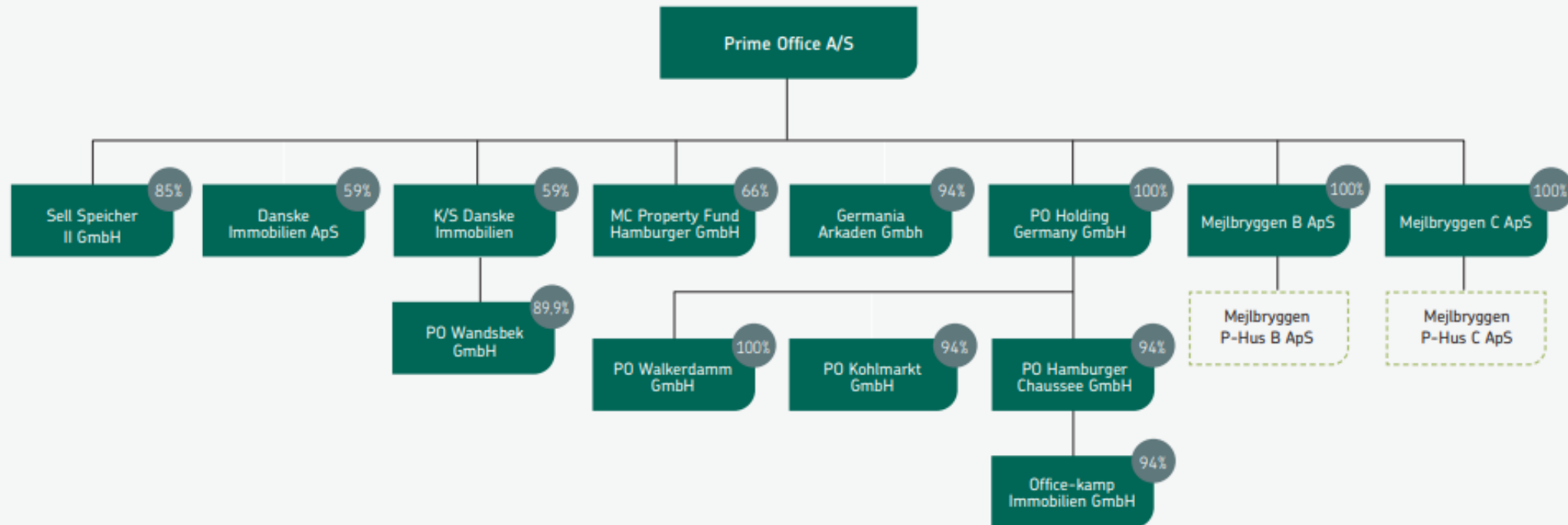
CORPORATE GOVERNANCE

Prime Office følger CG-udvalgets anbefalinger og generationsskifte i bestyrelsen er på plads.

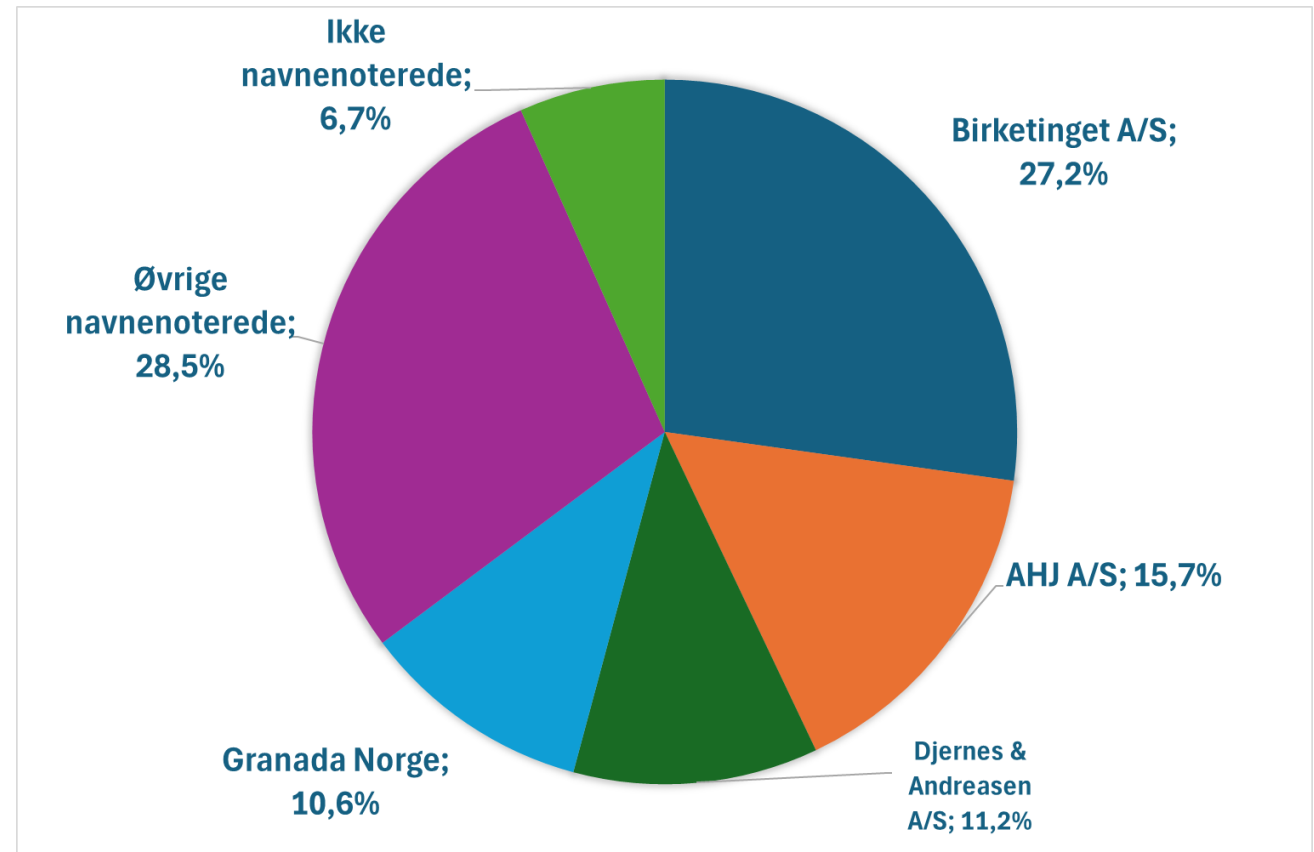
GRØN OMSTILLING

Politisk usikkerhed om krav til virksomheder og indførelse af samlede mål.

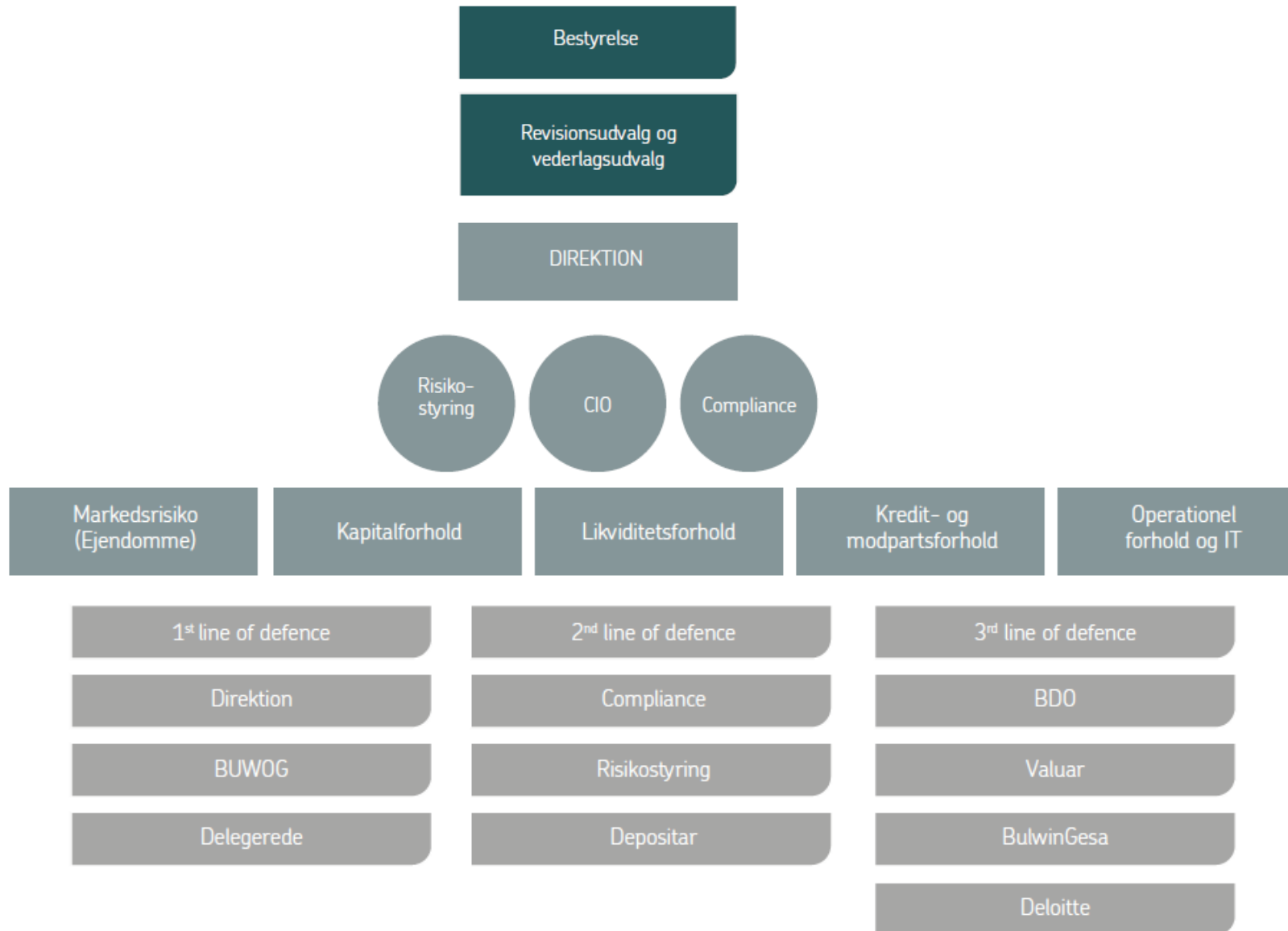
KONCERNOVERSIGT



Ejere i Prime Office A/S



Organisering med tre forsvarsværker

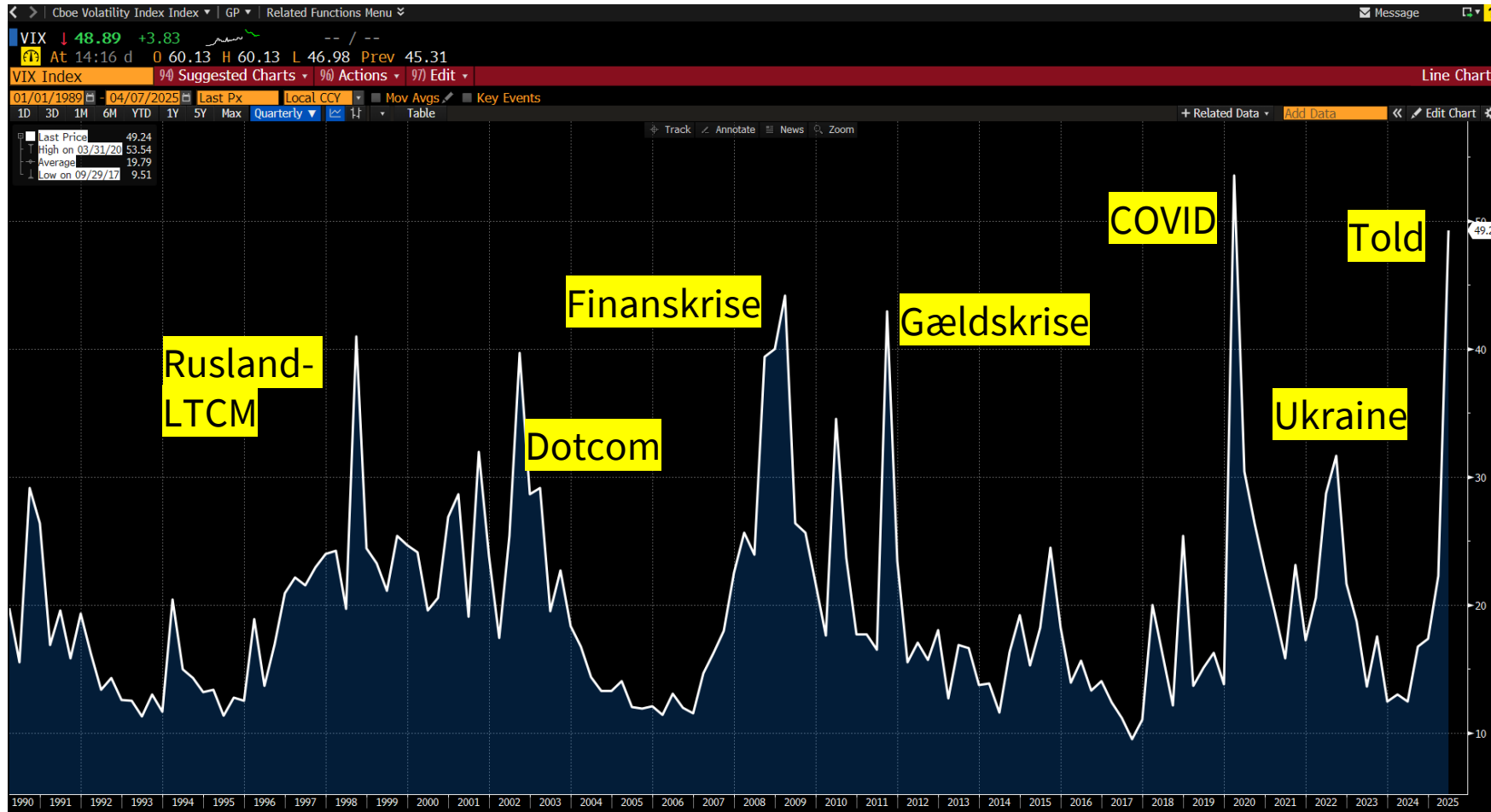


Formandens beretning

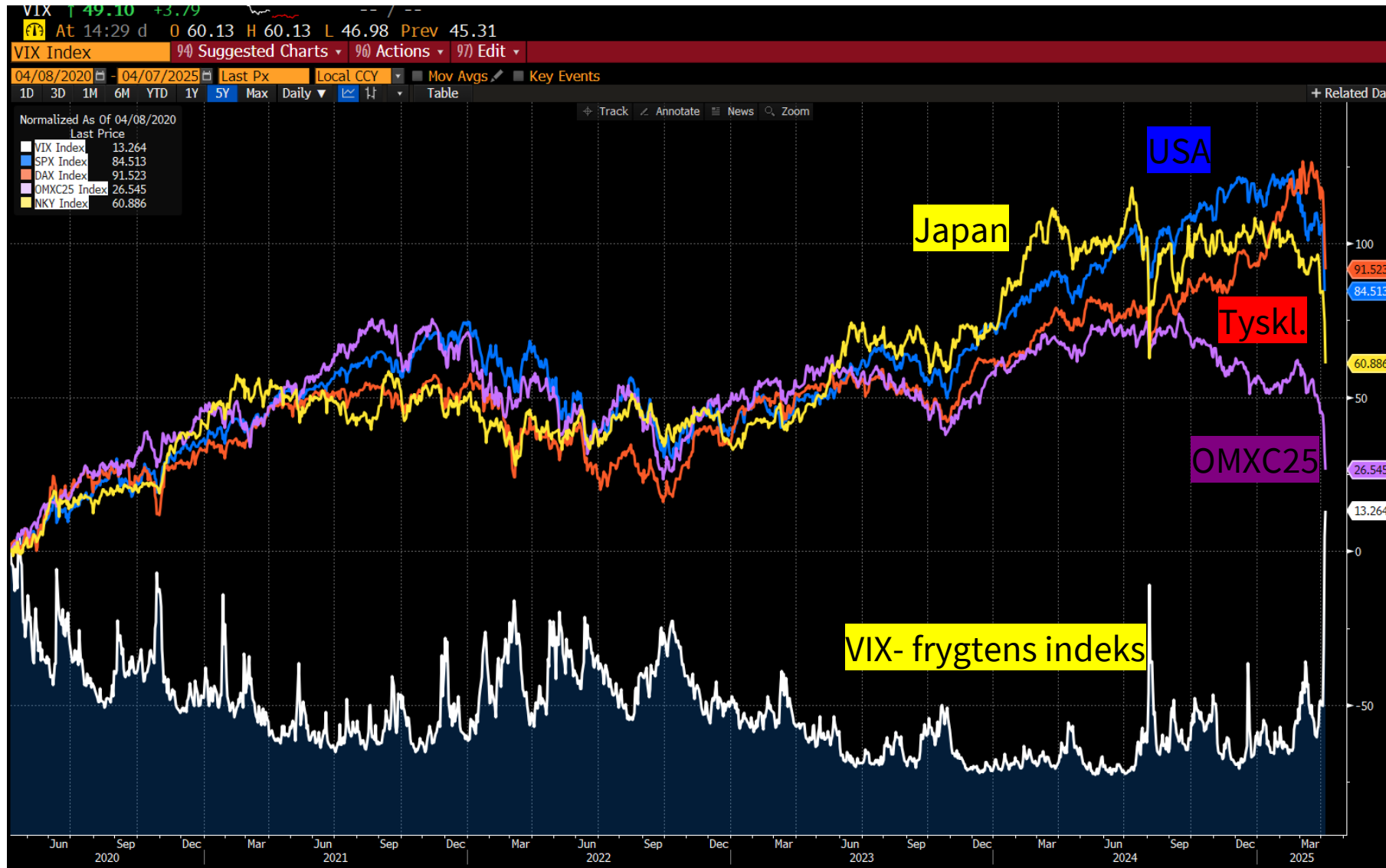
- Trump sætter ny dagsorden for verdensøkonomien
- Vi troede, at vi havde set alle kriser: Finanskrisen, COVID, smadrede værdi - og distributionskæder og høj inflation.
- Prime Office har en sund forretningsmodel, der bygger på at alle skal have et ordentlig sted at bo
- Regulering og kontrol fylder meget i den finansielle sektor og dermed i Prime Office (EU-taksonomi, investorbekyttelse)
- Bestyrelsens arbejde
- Corporate Governance/God selskabsledelse
- Generationsskifte i bestyrelsen
- Mejlbyggen under hastig udvikling

Frygtens Indeks (VIX) siden 1990

6 voldsomme begivenheder på 35 år

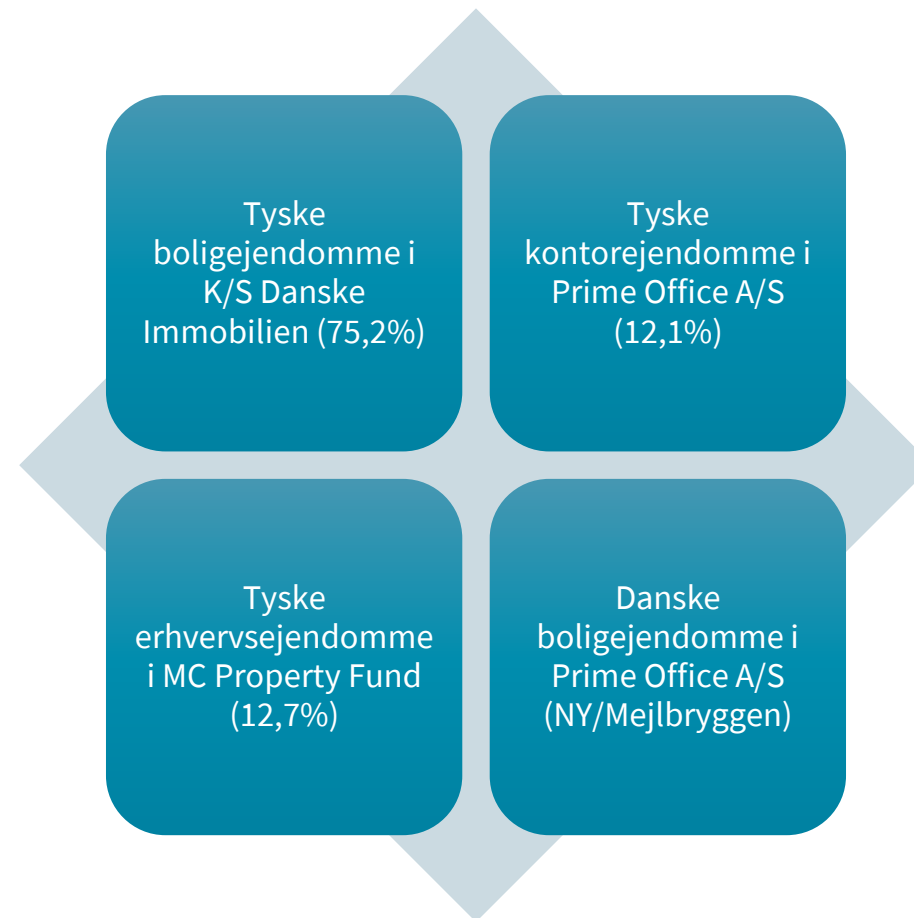


Toneangivende aktiemarkeder og VIX



Væsentlige forhold i Prime Office A/S

- ❑ Prime Office A/S består i dag af fire segmenter
- ❑ Boliger i Danmark og i Tyskland
- ❑ Kontor og erhverv i Tyskland



Kort om bestyrelsens arbejde i 2024

- Møder i årets løb siden sidste generalforsamling:
11 bestyrelsesmøder og
6 møder i Vederlagsudvalget.
- Fortsat dialog med direktøren om kontraktlige forhold
(udddybes under ad.4)
- Væsentlige konklusioner for det børsnoterede
selskab:
- Vi er underlagt omfattende lovgivning omkring
investorbeskyttelse og kontrol (et IFRS-selskab)
- Vi arbejder for alle vores aktionærer og fokuserer på
langsigtet værdiskabelse og udvikling af selskabet
- Risikostyring er en stor del af opgaven
- Fokus på faste omkostninger og dermed stadig
udvikling af PO`s outsourcing-model.

Regulering og Prime Office

- Prime Office som børsnoteret selskab og FAIF
 - Tekniske handelshindringer for handel med selskabets aktier (specielt i banksektoren)
 - Alle investorer ses som professionelle og det hæmmer handel med selskabets aktier
 - Prime Office er mere en erhvervsvirksomhed end en investeringsforening
 - Klage til Erhvervsankenævnet er nu for tredje gang sendt tilbage til Finanstilsynet til besvarelse.
 - Alle børsnoterede virksomheder er omfattet af EU-taksonomi for reduktion af drivhusgasser

God selskabsledelse (G) anbefalingerne

God selskabsledelse i børsnoteret virksomheder, hvor Prime Office opfylder alle anbefalinger.

Bestyrelsens kompetencer

Købmandsskab og værdiskabelse

Strategisk udvikling

International og dansk ejendomsudvikling

ESG og cirkulær økonomi

Aflønning

Mangfoldighed og diversitet

Risikostyring og compliance

Finansiell styring og finansielle værktøjer

ESG-rapport



ENVIRONMENTAL (E)

Anvendelse af energi
Anvendelse af vand
Håndtering af affald
Ledelsens involvering
Miljøforhold
Udledning af drivhusgasser



SOCIAL (S)

Anciennitet af medarbejdere
Køndiversitet
Løn til direktør
Løn til øvrige medarbejdere
Menneskerettigheder
Sikkerhed på arbejdspladsen
Sundhedsforhold
Uddannelse af medarbejdere
Støtte til lokalsamfund



CORPORATE GOVERNANCE (G)

Bestyrelsens aflønning
Bestyrelsens kompetencer
Bestyrelsens uafhængighed
Databeskyttelse
Eksterne rådgivere
ESG- rapportering
Etik og antikorrupsion
Kommunikationspolitik
Krav til leverandører

ESG VÆRDIKÆDE I PRIME OFFICE

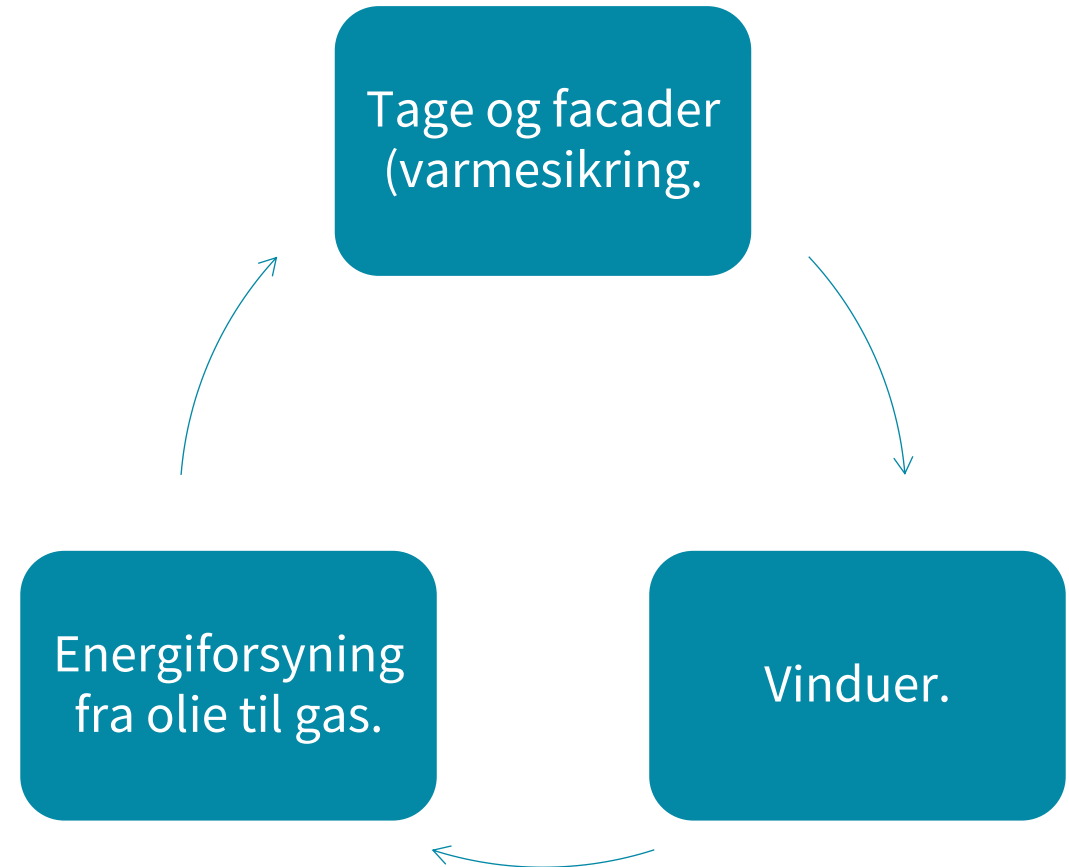
Impacts, risks & opportunities

- **ESRS 2 IRO-1:** Beskrivelse af processen med at identificere og vurdere klimarelaterede påvirkninger, risici og muligheder
- Udgangspunkt i den kortlagte værdikæde og interesser.



Væsentlige punkter omkring reduktion af CO₂

- ❑ Selskabet investerer hvert år betydelige midler i selskabets ejendomme, hvoraf flere har grøn karakter →
- ❑ Alle ejendomme er energimærkede.
- ❑ Vi fortsætter bestræbelserne på at reducere drivhusgasser.
- ❑ Mejlbyggen vil sætte et nyt niveau for PO.



Scope 1, 2 og 3 udledninger

ENERGIFORDELING AF OMRÅDER MED SCOPES

Bundesland	Område	Samlet CO ₂ (t/a)	Olie CO ₂ (t/a)	Gas CO ₂ (t/a)	Scope 1 (t/a)	Fjernvarme CO ₂ (t/a)	CO ₂ Strøm udlejer (t/a)	Scope 2 (t/a)	Scope 3 (t/a)
Hamburg	Total	928,6	20,3	669,4	689,7	99,5	139,4	238,9	0,00
Niedersachsen	Total	107,9	0,00	106,8	106,8	0,00	1,1	1,1	0,00
	Buxtehude	74,7	0,00	73,8	73,8	0,00	0,8	0,8	0,00
	Cuxhaven	33,2	0,00	33,0	33,0	0,00	0,3	0,3	0,00
Schleswig-Holstein	Total	10051,8	1025,6	6084,7	6412,1	1724,01	283,03	2007,04	698,39
	Bad Oldesloe		0,00	45,24	45,24	0,00	0,00	0,00	0,00
	Bad Segeberg			57,08	57,08	0,00	0,58	0,58	0,00
	Eckernförde	26,4	0,00	24,3	24,3	0,00	2,1	2,1	0,00
	Heide	2284,6	111,0	1438,4	1021,9	52,2	682,9	735,2	527,6
	Henstedt-Ulzburg	44,6	0,00	33,94	33,94	0,00	1,49	1,49	0,00
	Itzehoe	32,2	0,00	32,1	32,1	0,00	0,2	0,2	0,00
	Kiel	270,2	0,00	112,9	112,9	120,2	37,2	157,4	0,00
	Lensahn	75,8	0,00	65,6	65,6	0,00	10,2	10,2	0,00
	Lübeck	3302,4	0,00	1470,4	1470,4	1590,3	241,7	1832,0	0,00
	Neumünster	32,3	0,00	32,3	32,3	0,00	0	0	0,00
	Pinneberg	93,1	0,00	88,2	88,2	0,00	4,8	4,8	0,00
	Reinbek	169,2	0,00	148,9	148,9	0,00	20,2	20,2	0,00
	Schleswig	3542,6	914,6	2448,9	3258,6	106,5	72,5	179,1	104,9
Tönning	66,1	0,00	65,8	0,00	0,00	0,3	0,3	65,8	
Total		11088,3	1046,0	6860,9	7208,6	1968,8	1212,7	3181,4	698,2

Beregnet CO₂-udledning

- CO₂-udledninger
 - Mejlbyggen: 29.500 m²
 - $\frac{2.000.000 \text{ kg. CO}_2e}{29.500 \text{ m}^2} = 67,7 \text{ kg. pr. m}^2a$
 - Eksisterende bygningsmasse: 275.758 m²
 - $\frac{11.088.000 \text{ kg. CO}_2e}{275.758 \text{ m}^2} = 40,2 \text{ kg. pr. m}^2a$
 - Samlede udslip for Prime Office pr. m² inkl. Mejlbyggen
 - $\frac{13.088.000 \text{ kg. CO}_2e}{305.258 \text{ m}^2} = 42,9 \text{ kg. pr. m}^2a$

-
- CO₂-udledninger **før** Mejlbyggen: **11.088 t/pa**
 - CO₂-udledninger **efter** Mejlbyggen: **13.088 t/pa**
-



Prime Office CO₂-udledninger

- Prime Offices' samlede udledninger med Mejlbryggen under og efter opførelse

Årstal	2024*	2025	2026	2027	2028	2029 og de næste ~50 år
Prime Office t/pa	11.088	11.088	11.088	11.088	11.088	11.088
Mejlbryggen t/pa	2.000	3.500	1.500	1.000	500	150
Samlet t/pa	13.088	14.588	12.588	12.088	11.588	11.238
Samlet kg/pr m ² Co ₂	42,9	47,8	41,2	39,6	38,0	36,8

NB: Beregningen (11.088 tons) forudsætter at der ikke energioptimeres på eksisterende bygningsmasse eller sælges noget fra.

*Alle tal for Prime Office fra 2024 og fremad er antagelser baseret på tal fra 2023.



Fokusområder fremadrettet

- Fokus på boliger i Danmark og i Tyskland
- Fokus på boligejendomme og attraktive kontorejendomme
- Erhvervssegment (MCPF) nedprioriteres over tid
- Værdiskabelse for aktionærer og fokus på drift
- Fastholde vores 5 strategiske søjler:
 - Drift, stærk balance, portefølje, værdikæde og styret vækst.
- ESG er kommet for at blive:
- Aarhus Ø: Optimal gennemførelse af Mejlbryggen B & C i h t budget og tidsplan.

Salg af ejendomme i MCPF

Der er solgt 38 ejendomme i MCPF for ca. 75 mio. EUR , heraf 5 boligejendomme til K/S Danske for ca. 22,8 mio. EUR.

Ejendomme i mindre byer, der er udlejet til kæder og supermarkeder er frasolgt.

I 2024 er der solgt 4 mindre ejendomme for 3,5 mio. EUR med et tab på 0,7 mio. EUR.

Ejendommene blev samlet købt for 105 mio. EUR og værdierne er fortsat markant over købspriserne i 2017.

Ejendomme i MCPF	Intern vurdering	Valuar	Difference
Hamburg, Alte Berner Straße 10	5.300.000	5.360.000	- 60.000
Hamburg, Bramfelder Chaussee 292-2	4.000.000	4.050.000	- 50.000
Hamburg, Hermann-Balk-Straße 1	2.300.000	2.310.000	- 10.000
Hamburg, Jungfrauenthal 11	2.500.000	1.550.000	950.000
Hamburg, Moorhof 7, 7a+b, Popp	15.500.000	16.080.000	- 580.000
Hamburg, Rahlstedter Weg 73	1.400.000	1.340.000	60.000
Henstedt-Ulzburg, Hamburger St	6.200.000	5.790.000	410.000
Hamburg, Cuxhavener Straße 335	2.500.000	4.700.000	- 2.200.000
Hamburg, Cuxhavener Straße 344	3.500.000	5.810.000	- 2.310.000
Reinbek, Bergstraße 1 - 9	9.500.000	9.540.000	- 40.000
Bad Oldesloe, Hindenburgstraße	1.400.000	1.190.000	210.000
Itzehoe, Feldschmiede 73	1.300.000	1.470.000	- 170.000
Pinneberg, Dingstätte 29	1.400.000	1.550.000	- 150.000
Buxtehude, Bahnhofstraße 48 +	4.000.000	4.260.000	- 260.000
Eckernförde, Rensburger Straße	2.700.000	3.120.000	- 420.000
Total EUR	63.500.000	68.120.000	- 4.620.000
Total DKK	473.710.000	508.175.200	-34.465.200

Mejlbryggen

Byggeri følger tidsplanen fra Aarsleff.

Budget overholdes

Kælderdek forventes færdigt i løbet af få måneder

Efter sommerferien kommer byggeriet op af jorden.



FREMLÆGGELSE AF ÅRSREGNSKAB TIL GODKENDELSE

Herunder beslutning om decharge for bestyrelse og direktion.

2

Selskabets ejendomstal

BOLIGER I M²

76%

af selskabets ejendomme er boligejendomme - med en høj udlejning - som skaber huslejeindtægter med et solidt cashflow.

SAMLET AREAL

272.584 m²

til en værdi pr. m² på 12.460 DKK

KONTORER OG ERHVERV I M²

12,2%

af selskabets ejendomme er kontor og

11,8%

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

ANTAL LEJLIGHEDER

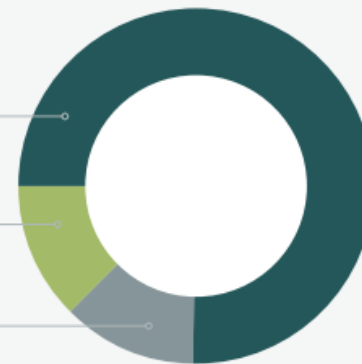
3.514

lejligheder i Nordtyskland

Boliger 76%

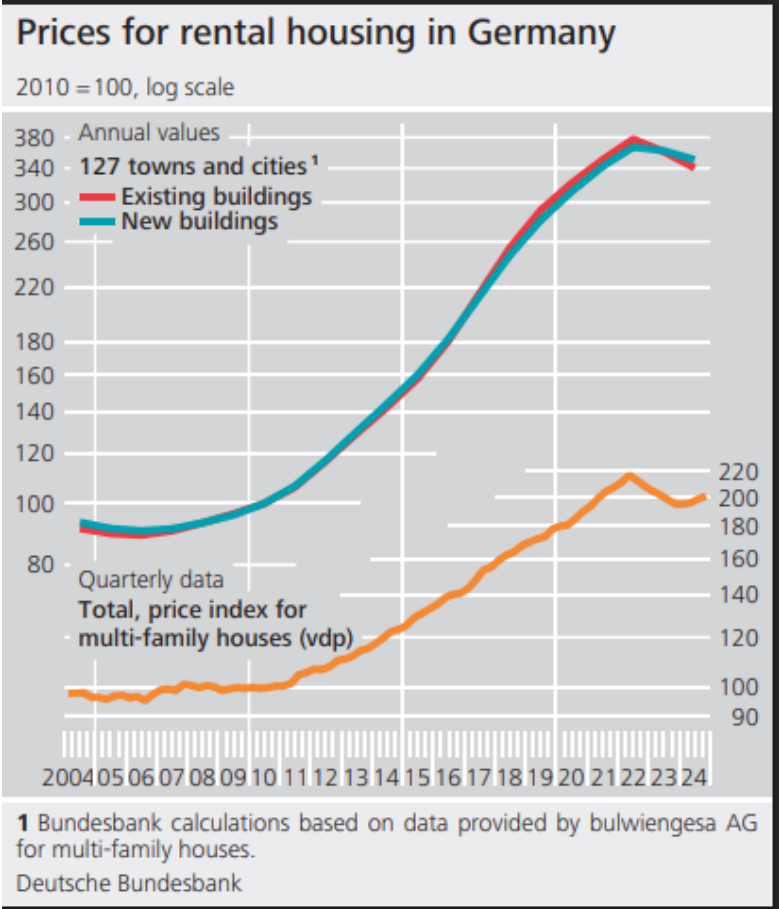
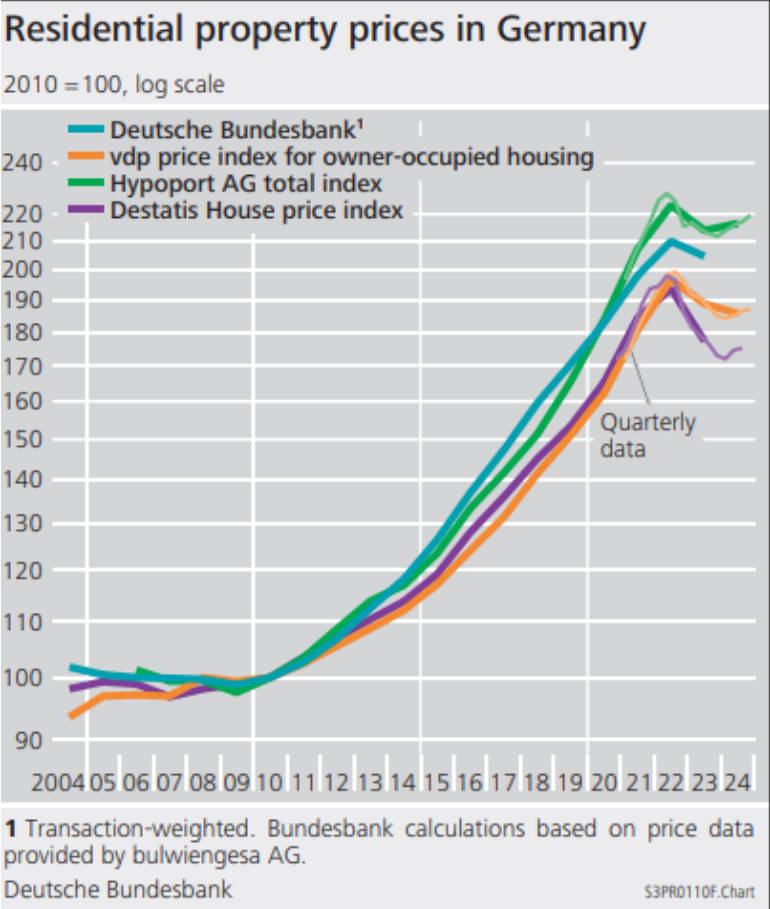
Erhverv 11,8%

Kontor 12,2%

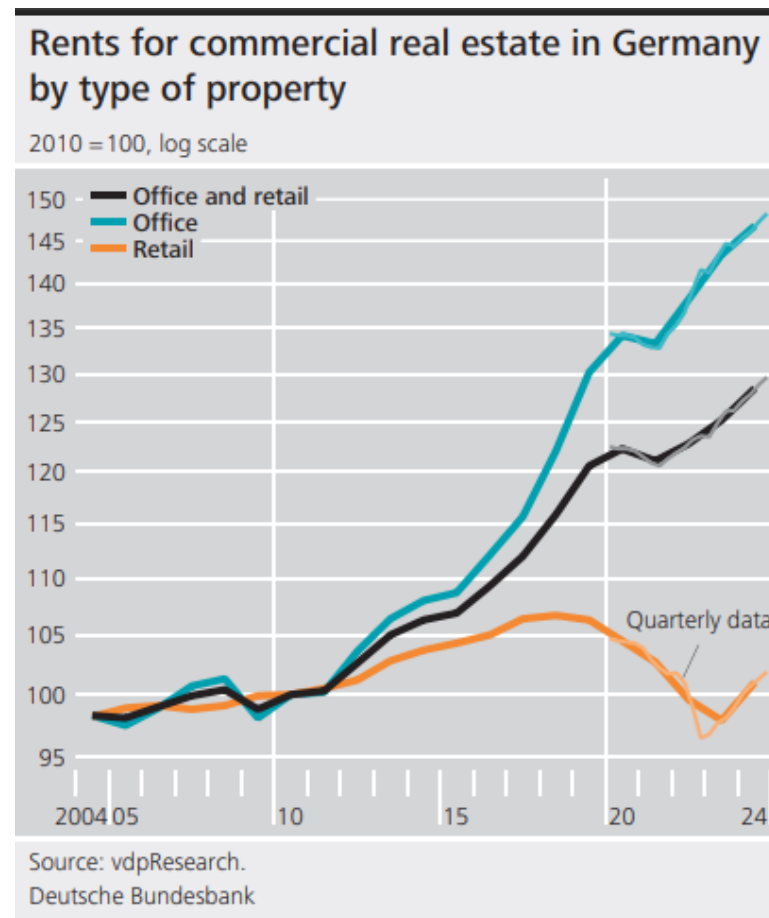
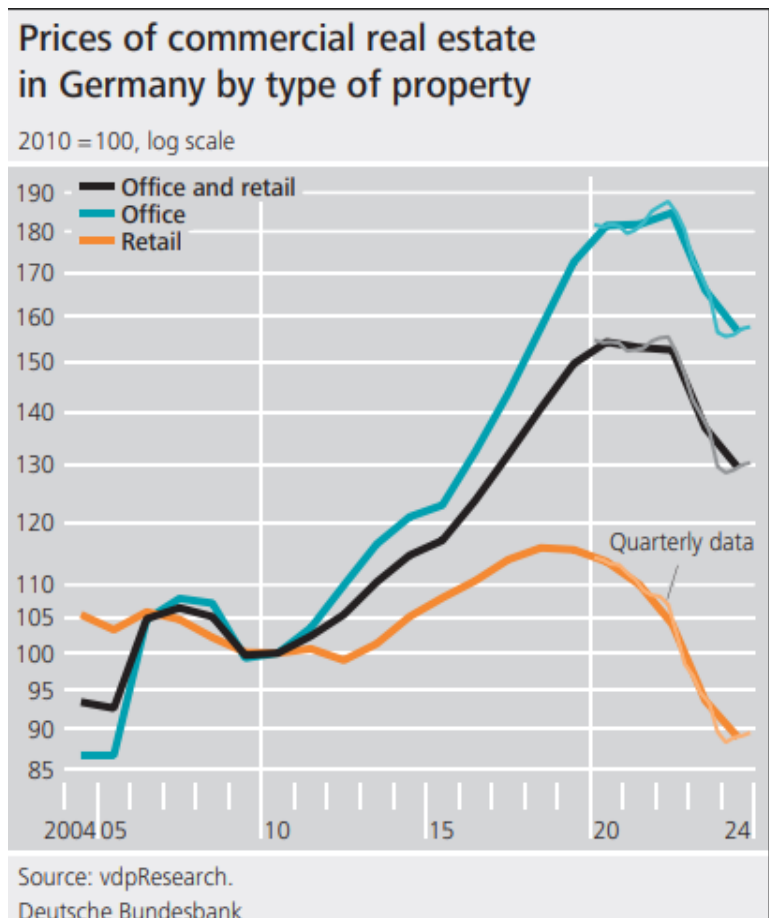


HERTIL KOMMER AARHUS Ø BYGGEPROJEKT ER PÅ CA. 29.000 M² I SELSKABERNE, HVOR DER OPFØRES 305 LEJLIGHEDER TIL UDLEJNING. ERHVERVSDEL ER PÅ CA. 2.650 M².

Ejendomspriser i Tyskland - Boligmarkedet



Ejendomspriser i Tyskland - Erhvervsmarkedet



Prime Office's 5 års resultater

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%

Resultatopgørelse 2024

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2024	2023	2024	2023
4	Nettoomsætning	201.763	197.446	7.700	8.547
5	Driftsomkostninger	(65.737)	(57.846)	0	0
	Bruttoresultat	136.026	139.600	7.700	8.547
6,7,8,9	Salgs- og administrationsomkostninger	(22.506)	(18.864)	(12.379)	(11.544)
	Resultat af primær drift	113.520	120.736	(4.679)	(2.997)
12	Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	28.752	31.368	0	0
	Resultat af primær drift efter dagsværdireguleringer	142.272	152.104	(4.679)	(2.997)
17	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	79.129	75.773
10	Finansielle indtægter	3.044	4.534	17.268	1.632
11	Finansielle omkostninger	(39.833)	(42.247)	(23.771)	(3.765)
	Resultat før skat	105.483	114.391	67.947	70.643
13	Skat af årets resultat	(15.163)	(21.725)	(8.299)	(15.425)
14	Årets resultat	90.320	92.666	59.648	55.218

Totalindkomst 2024

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2024	2023	2024	2023
	Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen	90.320	92.666	59.648	55.218
	Anden totalindkomst				
	Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:				
	Kursreguleringer	1.890	4.321	1.166	2.681
22,25	Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(33.134)	(62.526)	(3.201)	(14.253)
22,25	Egenkapitalbevægelser i datterselskaber	0	0	(18.343)	(29.605)
23	Skat af dagsværdireguleringer	3.863	9.155	2.248	5.467
	Anden totalindkomst	(27.381)	(49.050)	(18.130)	(35.710)
	Årets totalindkomst	62.939	43.616	41.518	19.508
	Fordeling af årets totalindkomst				
	Moderselskabets aktionærer	41.519	19.509		
	Ikke kontrollerende interesser	21.420	24.107		
	I alt	62.939	43.616		

Segmenter årsregnskab side 64

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Mejlbryggen, Aarhus Ø	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	120.614	48.696	32.453	0	0	201.763
Driftsomkostninger	(46.705)	(5.867)	(13.165)	0	0	(65.737)
Bruttoresultat	73.909	42.829	19.288	0	0	136.026
Salgs- og administrationsomkostninger	(7.058)	(4.141)	(6.541)	(87)	(4.679)	(22.506)
Resultat af primær drift	66.851	38.688	12.747	(87)	(4.679)	113.520
Finansielle poster, netto	(21.444)	(9.653)	7.301	0	(12.993)	(36.789)
Resultat før værdireguleringer og skat	45.407	29.035	20.048	(87)	(17.672)	76.731
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	36.433	46.129	(53.811)	0	0	28.752
Resultat før skat	81.840	75.164	(33.763)	(87)	(17.672)	105.483
Segmentaktiver	2.260.855	1.240.272	718.579	578.041	(433.759)	4.363.987
Segmentforpligtelser	924.896	671.000	295.264	576.043	(116.418)	2.350.785

Investerings ejendomme og vurderinger

Vurdering af selskabets ejendomme

1.000 DKK	Vurdering 31/12/2023	Kurs- regulering	Solgte ejendomme	Forbedringer/ tilgang	Dagsværdi- regulering	Vurdering 31/12/2024
K/S Danske Immobilien	2.011.045	1.916		30.129	36.910	2.080.000
PO Wandsbek GmbH	40.771	39		-	4.100	44.910
PO Kohlmarkt GmbH	219.771	209		5.881	15.843	241.704
PO Hamburger Chaussee GmbH	67.256	64			-6.894	60.426
Office Kamp GmbH	41.573	40			-2.821	38.792
PO Walkerdamm GmbH	88.190	84			2.738	91.012
MC Property Fund Hamburg GmbH	538.502	513	-31.034	14.088	-48.359	473.710
Sell Speicher GmbH	226.732	211			16.967	243.910
Germania Arkaden GmbH	209.687	200			16.151	226.038
I alt (excl. Right of use assets)	3.443.527	3.275	-31.034	50.098	34.636	3.500.502
Right of use assets	30.315	29		-1.930	-477	27.937
Værdireguleringer i året fra solgte ejendomme					-5.407	
I alt	3.473.842				28.752	3.528.439

Aktiver

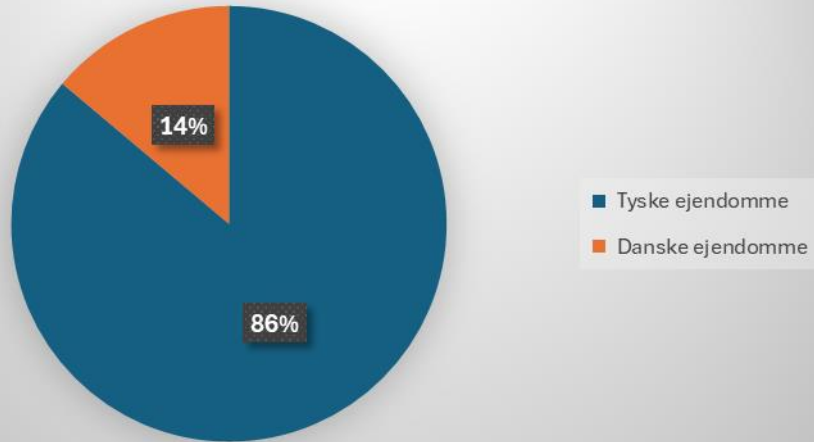
Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2024	2023	2024	2023
	Langfristede aktiver				
	<i>Materielle aktiver</i>				
12,16	Investeringsjendomme	3.528.439	3.473.842	0	0
12,16	Investeringsjendomme under opførsel	568.245	58.814	0	58.814
16	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25	43	0	0
	<i>Finansielle aktiver</i>				
17	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.576.307	1.560.194
25	Langfristet del af afledte finansielle instrumenter	34.786	67.747	18.744	24.526
	Langfristede aktiver i alt	4.131.495	3.600.446	1.595.051	1.643.534
	Kortfristede aktiver				
18	Tilgodehavende hos lejere	21.671	19.861	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	456.892	45.271
19,25	Andre tilgodehavender	32.123	26.024	7.146	3.939
	Likvide beholdninger	178.698	293.317	4.482	3.642
	Kortfristede aktiver	232.493	339.203	468.520	52.852
	Aktiver i alt	4.363.987	3.939.649	2.063.571	1.696.386

Passiver

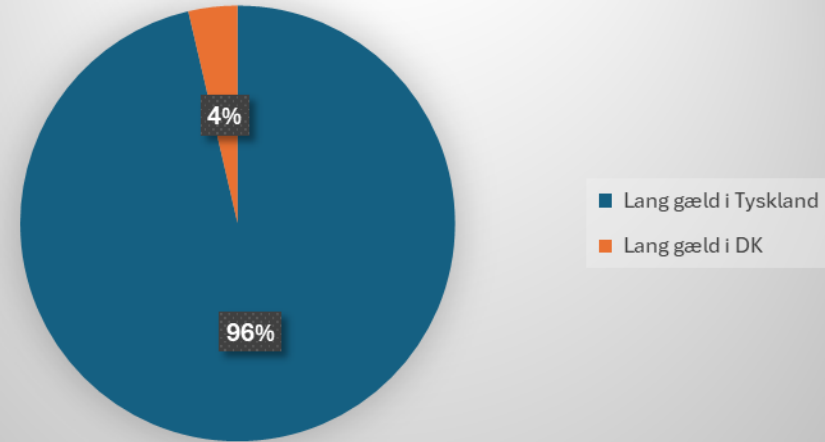
Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2024	2023	2024	2023
	Egenkapital				
20	Aktiekapital	189.666	189.666	189.666	189.666
	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	0	976.922	964.382
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	47.045	66.340	15.653	16.606
	Reserve for valutakursregulering	1.546	380	0	0
	Overført resultat	1.027.278	967.630	83.294	53.362
	Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	1.265.535	1.224.016	1.265.535	1.224.016
	Minoritetsinteresser	747.667	759.774	0	0
	Egenkapital i alt	2.013.202	1.983.790	1.265.535	1.224.016
	Langfristede gældsforpligtelser				
23	Udskudt skat	259.804	252.686	97.009	92.892
22	Gæld til kreditinstitutter	1.888.038	1.536.199	0	0
22	Gæld til banker	49.856	48.809	49.856	48.809
22	Anden gæld	7.132	5.865	0	0
22	Leasingforpligtelser	27.455	29.839	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.232.285	1.873.398	146.865	141.701
	Kortfristede gældsforpligtelser				
22	Gæld til kreditinstitutter	4.897	1.899	0	0
22	Gæld til banker	21.627	21.749	0	0
	Leverandørgæld	59.436	24.093	31.213	826
	Gæld, tilknyttede virksomheder	0	0	619.685	329.843
	Selskabsskat	2.334	3.348	0	0
	Leasingforpligtelser	476	476	0	0
22,24	Anden gæld	29.731	30.897	273	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	118.500	82.461	651.171	330.669
	Forpligtelser i alt	2.350.785	1.955.859	798.036	472.370
	Passiver i alt	4.363.987	3.939.649	2.063.571	1.696.386

Hovednøgletal aktiver og passiver

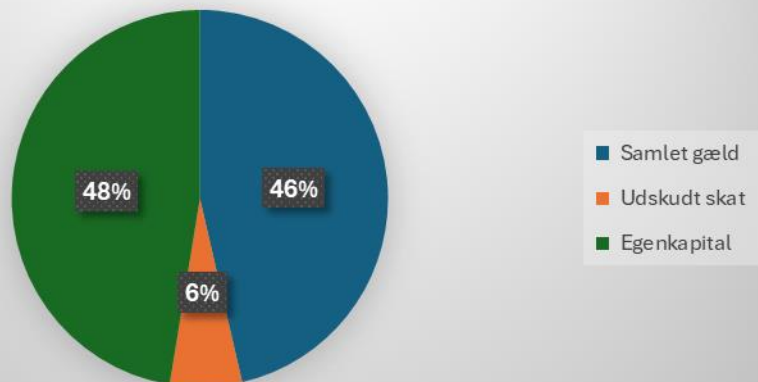
Fordeling aktiver



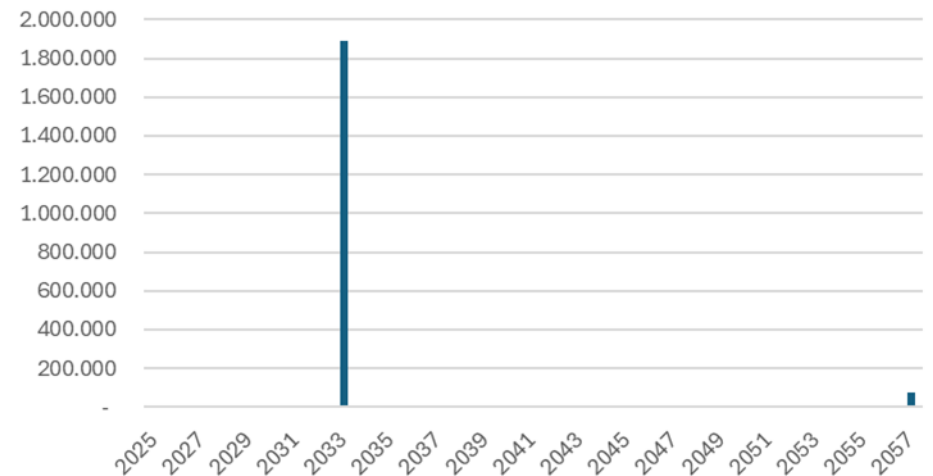
Fordeling lang gæld i EUR og i DKK



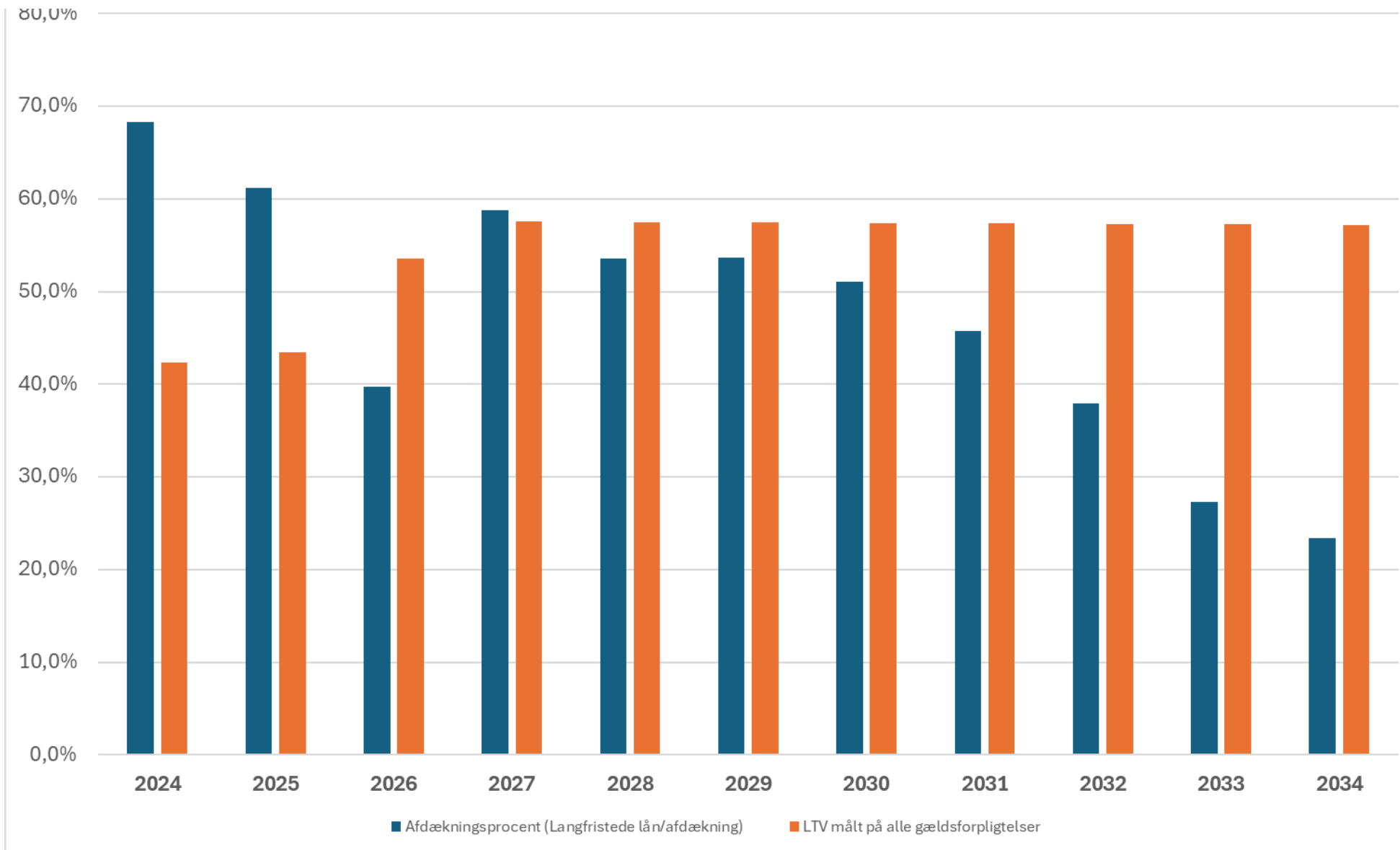
Fordeling passiver



Løbetid for lån



LTV og rentesikringer



Gældsforpligtelser

GÆLD TIL KREDITINSTITUT

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Type	Lån	Værdi af ejendomme	LTV	Forfald	Afdragsfrihed i år	Indestående	Nettolån	LTV 2
K/S Danske Immobilien	Bolig	883.630	2.080.000	42,5%	2033	2	126.961	756.669	36,4%
PO Wandsbek GmbH	Kontor	21.671	44.910	48,3%	2033	2	126	21.545	48,0%
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	127.748	241.704	52,9%	2033	2	1.856	125.892	52,1%
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	35.668	60.426	42,9%	2033	2	644	35.024	58,0%
Office Kamp GmbH	Kontor	17.414	38.792	44,9%	2033	2	280	17.134	44,2%
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	52.628	91.012	38,5%	2033	2	325	52.303	57,5%
MC Property Fund Hamburg GmbH	Bolig/erhverv	329.780	473.710	71,8%	2033	2	42.039	287.741	60,7%
Sell Speicher GmbH	Kontor	132.757	243.910	49,8%	2033	2	1.612	131.145	53,8%
Germania Arkaden GmbH	Kontor	124.695	226.038	55,4%	2033	2	297	124.398	55,0%
Mejlbyggen B ApS	Bolig	83.472	279.747	29,9%	2027	3	0	83.472	29,9%
Mejlbyggen C ApS	Bolig	83.472	294.987	28,3%	2027	3	0	83.472	28,3%
I alt		1.892.935	4.075.236	46,5%			174.140	1.718.795	42,2%

Rentesikringer

BELØB I DKK 1.000	Hoves Stol	Rentesats	Start dato	Slut dato
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	223.095	0,83%/0,62%	30.06.2015	31.12.2031
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.730	0,96%/2,46%	30.06.2015	30.12.2032
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)	148.730	2,47%	30.12.2024	30.12.2032
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	260.276	0,66%	28.12.2018	30.12.2025
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	1.301.567			

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Dagsværdi af afledte finansielle renteinstrumenter pr. 31. december	52.417	82.291	24.852	28.030

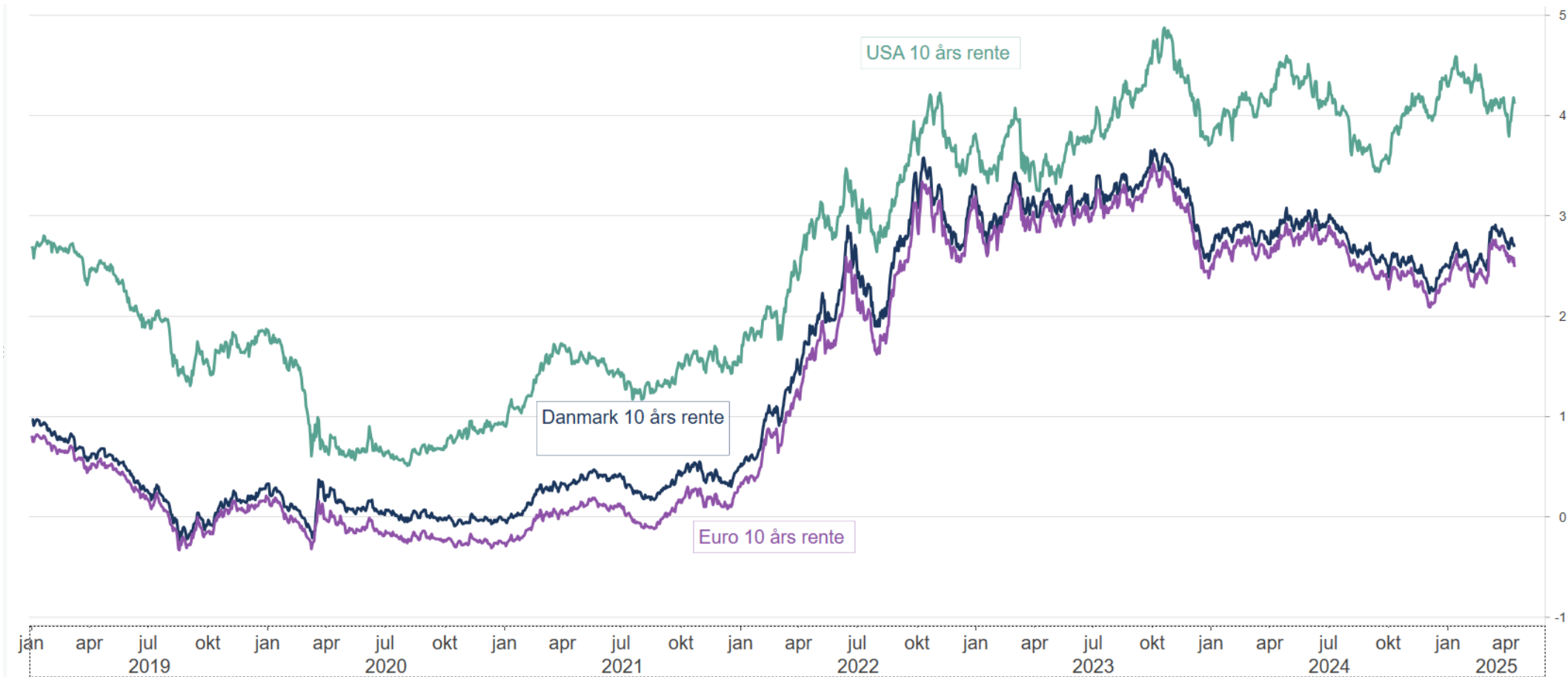
AFDÆKNINGSPROCENT

BELØB I DKK 1.000	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Gæld til kreditinstitutter	1.888.038	1.883.141	1.878.244	1.873.347	1.868.450	1.863.553	1.858.656	1.853.759	1.848.862
Heraf med fast rente	1.301.568	1.041.290	1.004.108	855.378	855.378	669.465	632.283	409.188	55.864
Afdækningsprocent (Langfristede lån/afdækning)	68,9%	55,3%	53,5%	45,7%	45,8%	35,9%	34,0%	22,1%	3,0%

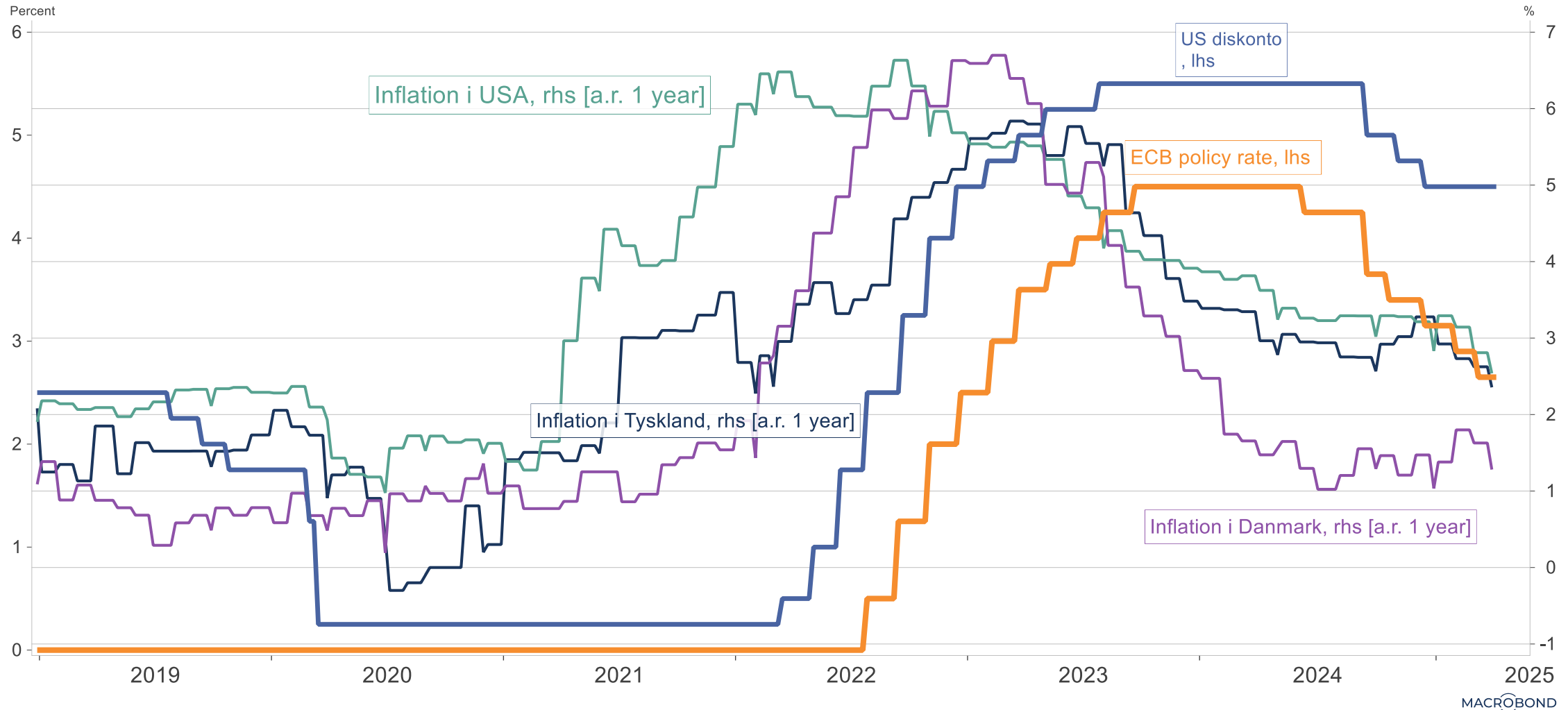
Afkastprocenter

	2024		2023	
BY	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
Hamborg	4,15%	4,40%-5,00%	4,15%	4,4%-5%
Kiel		4,75%-5%		4,75%-5%
Lübeck	4,60%	4,8%-5%	4,60%	4,8%-5%
Slesvig	4,90%		4,90%	
Heide	4,90%	5,00%	4,90%	5,00%
Lensahn	4,90%		4,90%	
Neumünster		5,00%		5,00%

Renteudvikling



Inflation og pengepolitiske renter



2.8 Forventninger til 2025

Koncernen forventer en omsætning på mellem 195-210 mio. DKK. Et resultat af primær drift på 105-125 mio. DKK, og et overskud før skat og værdireguleringer af ejendomme på 65-85 mio. DKK.

FORDDELING AF ÅRETS OVERSKUD EFTER FORSLAG FRA BESTYRELSEN

3

Fordeling af årets overskud

- Årets resultat på DKK 90,32 mio. er fordelt således mellem moderselskabet og ikke-kontrollerende interesser:
 - Moderselskabets aktionærer 59,648 mio. DKK
 - Ikke kontrollerende interesser 30,672 mio. DKK
- Bestyrelsen foreslår, at der ikke udbetales udbytte.

VEDERLAGSRAPPORT OG VEJLEDENDE AFSTEMNING

4

Vejledende afstemning om vederlagsrapport

- Bestyrelsen har fremlagt vederlagsrapport for 2024
- Vederlagspolitikken skal tilskynde til en sund og effektiv virksomhed og ikke til overdreven spekulation for at ledelsen kan begunstige sig på aktionærernes vegne.
- Efter ændringer i selskabsloven skal vederlagsrapporten til vejledende afstemning på den årlige generalforsamling.
- Bestyrelse og direktion modtager udelukkende fast vederlag og har ingen særlige ordninger omkring bonus, aktieoptioner eller honorar ved fratrædelse.

VEDERLAGSPOLITIK

4a

Forslag til vederlagspolitik for 2025

Og her gennemgår vi så politikken for 2025

FORSLAG TIL VEDERLAG

4b

A:Forslag til vederlag for 2025

Forslaget er en forenkling, så bestyrelsen aflønnes mere ligeligt og honorar fordeles efter de enkelte selskabers balance.

Det betyder en nedsættelse med 462.500 DKK i forhold til 2024.

Honorar pr ***bestyrelsesmedlem*** : 300.000,-DKK

Formanden får 1,5 X basishonorar

Næstformand får 1,25 X basishonorar

Formand for nominerings-og vederlagsudvalg får 50.000 DKK og formanden for revisionsudvalg får 75.000 DKK

Sammenligning 2024 og 2025

Bestyrelsen vederlag i 2024		Bestyrelsens vederlag i 2025	
Formand Flemming Lindeløv	750.000	Bestyrelsesformand	450.000
Næstformand Torben Hjort	512.500	Næstformand	375.000
Bestyrelsesmedlem Marie Vinher Møller	375.000	Bestyrelsesmedlem	300.000
Bestyrelsesmedlem Søren Krarup	270.834	Bestyrelsesmedlem	300.000
Bestyrelsesmedlem Knud Hjorth	142.363	Formand for revisionskomite	75.000
		Formand nominerings-og vederlagsudvalg	50.000
I alt	2.050.697	I alt	1.550.000

B: Gennemgang af delegationsaftale & direktørkontrakt.

Efter Erhvervsstyrelsens spørgsmål i r t 2022-forhold har Vederlagsudvalget arbejdet med et forsøg på at gøre PO's aftalesæt med direktøren markedskonforme og mere simple.

Delegationsaftale med Moller & CO løber revolverende i 5 år:

- Administration (0,0375% (eks. moms) pr. kvartal af den samlede bogførte værdi af ejendomsporteføljen (0,15% p.a.)***
- Formidlingshonorar (2% af de første 250 Mio DKK og 0,75% af resten)***
- Formidling af salg af ejendomme aftales fra sag til sag.***

Direktørkontrakt med direktøren er knyttet tæt sammen med Delegationsaftalen.

- Markedskonform aftale.***

VALG AF MEDLEMMER TIL BESTYRELSEN

VALG TIL BESTYRELSEN



Søren Krarup

Genvalg



Marie Vinther Møller

Genvalg



John Skovbjerg Hansen

Nyvalg

CEO erfaring fra store danske ejendomskoncerner.



Thomas Hjort Winther

Nyvalg

CEO erfaring fra finansielle virksomheder og ejendomsselskaber.

VALG AF REVISOR

6

Valg af revisor

- Bestyrelsen foreslår genvalg af Deloitte

FORSLAG FRA BESTYRELSEN OG AKTIONÆRER

7

Forslag fra bestyrelsen

Køb af aktier og kapitalforhøjelser

Køb af egne aktier.

Forlængelse af eksisterende bemyndigelse til at købe egne aktier op til 20%, der ikke afviger med mere end 5% fra købskursen på Nasdaq

Vedtægter § 5.6 Fortegningsemission

Forslaget er en forlængelse til at foretage en kapitalforhøjelse på op til 20% af kapitalen frem til 1.4.2030 for eksisterende aktionærer

Vedtægter § 5.7 Rettet emission

Forslaget er en forlængelse til at foretage en kapitalforhøjelse på op til 20% af kapitalen frem til 1.4.2030. De eksisterende aktionærer har ikke fortegningsret

Forslag fra aktionær Jens Hald Mortensen

Forslag fra Jens Hald Mortensen

Bestyrelsen beslutter at sammensætningen af bestyrelsen justeres.

Bestyrelsen bør snarest iværksætte en proces med eksterne kræfter, med det formål at søge efter relevante kandidater, der kan indtræde i Prime Office bestyrelsen og sikre udviklingen af selskabet fremover. Dele af bestyrelsen skal fortsætte, for at sikre kontinuitet. Et omhyggeligt udvalgt firma bør assistere i processen.

Bestyrelsens kommentar

- Bestyrelsen er enige i forslaget, og bestyrelsen har allerede søgt at tage hensyn til forslaget under dagsordenens pkt. 5 om valg af nye medlemmer til bestyrelsen.

**Bemyndigelse til
generalforsamlingens
dirigent.**

8

EVENTUELT

9

Q & A



MCPF siden 2017

Alle tal i 1.000 EUR	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nettomsætning (Umsatz)	7.161	7.134	6.735	5.771	5.673	5.505	5.111	4.392
Driftsomkostninger (Betriebskosten)	3.860	2.402	1.818	1.506	1.538	1.554	1.641	1.757
Bruttoresultat	3.301	4.732	4.917	4.265	4.135	3.951	3.470	2.635
Salgs- og administrationsomkostninger (Verkauf und Adminkosten)	1.025	1.151	1.055	1.068	1.069	892	866	1.004
Resultat af primær drift	2.276	3.581	3.862	3.197	3.066	3.059	2.604	1.631
Finansielle udgifter (Zinsen)	3.334	1.395	1.230	970	830	974	2.373	651
Resultat før kurs- og værdireguleringer	-1.058	2.186	2.632	2.227	2.236	2.085	4.977	2.282
Værdireguleringer af investeringsejendomme 1 (Bewertung)	3.771	6.349	3.196	7.902	6.205	-4.050	-3.300	-7.235
Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser 2 (Einnahme)	943							
Resultat før skat	3.656	8.535	5.828	10.129	8.441	-1.965	1.677	-4.953
Skat	637	1.415	1.730	1.971	44	-975	290	912
Årets resultat	3.019	7.120	4.098	8.158	8.485	-2.940	1.967	-4.041

Driftsomkostninger

Vedligeholdelse og modernisering (Instandhaltungskosten)	2.468	1.313	1.135	866	781	908	930	832
Ejendomsrelaterede omkostninger i forbindelse med tomgang (nicht umla)	721	750	499	361	289	304	283	440
Fællesudgifter WEG								
Forsikringer (Versicherung)		14	11	10	9	9	9	10
tab på lejere (Forderungsverluste)	433	279	127	145	260	290	321	145
Øvrige	46	46	46	124	199	43	43	75
Periodeafgrænsningsposter	192							100
Driftsomkostninger i alt (Zumme Betriebskosten)	3.860	2.402	1.818	1.506	1.538	1.554	1.586	1.602

Salg og administrationsomkostninger

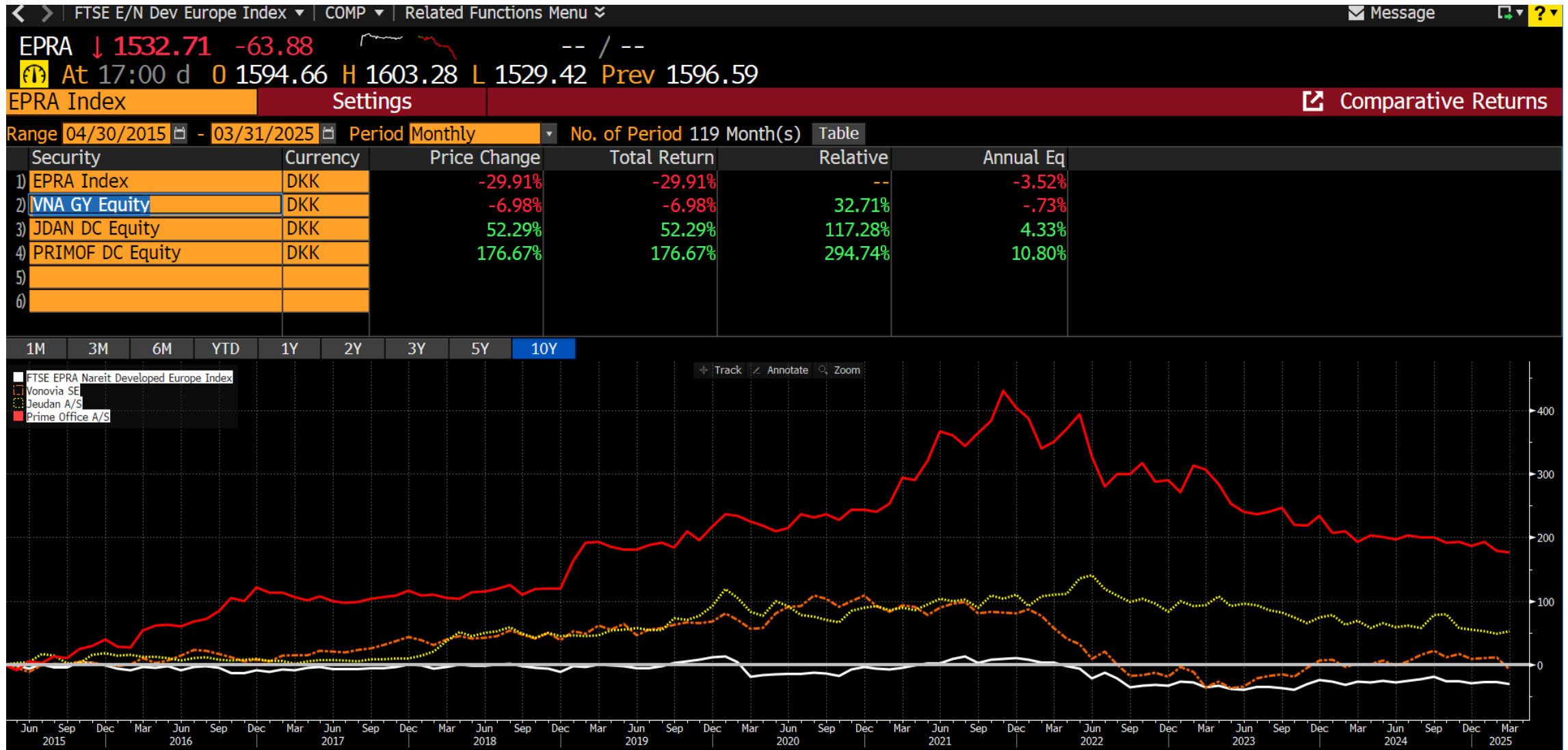
Løn omkostninger viceværter (Hauswirte)	119	119	123	67	133	13	-	
Forvalter (BuWOG)	636	608	512	501	492	428	436	310
Løn tysk medarbejder	119	129	105	116	-	11	13	
Revisor og advokat (Wirtschaftsprüfer + RA)	118	62	29	80	93	74	93	23
Øvrige og koncernomkostninger	33	233	286	304	351	366	357	623
Salg og administrationsomkostninger i alt	1.025	1.151	1.055	1.068	1.069	892	899	956

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Samlede aktiver	111.686.889	121.146.912	116.940.228	122.253.056	135.450.570	133.047.580	126.576.591	115.323.499
Investeringsejendomme	110.525.765	111.500.768	101.210.936	106.081.867	109.328.481	104.763.340	72.260.000	63.500.000
Egenkapital	33.263.556	39.856.315	42.898.205	50.687.119	59.775.011	64.952.488	61.626.901	56.744.670
Gæld til kreditinstitutter	67.774.240	72.331.873	62.567.313	57.760.034	61.580.650	60.931.796	51.681.167	47.105.391
EBIT Margin	31,78%	50,20%	57,34%	55,40%	54,05%	55,57%	50,95%	37,14%
Overskudsgrad	-14,77%	30,64%	39,08%	38,59%	39,41%	37,88%	97,38%	51,96%
Egenkapitalens forrentningsprocent før skat	10,99%	21,41%	13,59%	19,98%	14,12%	-3,02%	2,72%	-8,73%
Soliditet	29,8%	32,9%	36,7%	41,5%	44,1%	48,8%	48,7%	49,2%
LTV	61,3%	64,9%	61,8%	54,4%	56,3%	58,2%	71,5%	74,2%

Tab på debitorer

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Kohlmarkt	43	30	10	8	0	0	0	0	0
Office Kamp	9	5	0	2	2	0	0	0	0
Hamburger Cl	5	3	0	0	11	0	0	5	0
Walkerdamm	-3	46	13	26	0	0	0	0	0
Sell Speiher	-16	11	1	6	0				
Germania	21	1	21						
Wandsbek	4	0	0	1	0	0	0	0	0
KSD	363	140	264	157	167	236	214	301	306
MCPF	144	321	290	290	260	127	278	438	
I alt	570	557	599	490	440	363	492	744	306

Europæiske ejendomsindex og ejendomsaktier over 10 år



Europæiske ejendomsindex og ejendomsaktier over 5 år

