



# ÅRSRAPPORT 2015 FOR PRIME OFFICE A/S

(CVR-NR. 30558642)

# MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL (KPI)

	RESULTAT 2015*	MÅL FOR 2016
Vækst i nettohusleje		1-2%
Leje pr. m <sup>2</sup> boliger	5,05 EUR pr. m <sup>2</sup> pr. måned	>5,15 EUR pr. m <sup>2</sup>
Samlet husleje	<b>71 mio. DKK</b>	<b>&gt;106 mio. DKK</b>
EBIT	<b>44,1 mio. DKK</b>	<b>60-66 mio. DKK</b>
Soliditet	<b>37%</b>	>30%
LTV (realkreditlån/vurdering)	<b>52,7%</b>	<70%
Investeringer og vedligeholdelse	18,6 mio. DKK	>18 mio. DKK
Investering pr. m <sup>2</sup>	11,5 EUR pr. m <sup>2</sup>	>11 EUR pr. m <sup>2</sup>
Værdi for aktionærerne	Stigende aktiekurs	Stigning

\* K/S Danske Immobilien indgår fra 1.6.2015.



# INDHOLDSFORTEGNELSE

## BERETNING OG VIRKSOMHED

- 2 Målområder
- 3 Indholdsfortegnelse
- 4 Kort om virksomheden
- 10 Prime Office i 2015
- 14 Formand og direktør informerer
- 16 Hovedtal for koncern og moderselskab
- 24 Nøgletal for koncern og ejendomme
- 26 Forventninger til 2016
- 28 Bestyrelse
- 30 Direktion
- 32 Vederlagspolitik
- 34 Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse
- 38 Redegørelse for samfundsansvar
- 42 Redegørelse om interne kontroller
- 44 Aktionærinformation

## VIRKSOMHEDERNE

- 51 Koncernoversigt
- 52 Megatrends og drivere
- 54 Styringsdiamant og strategi
- 56 Det tyske ejendomsmarked
- 58 Segmentoplysninger
- 60 Styringsnøgletal
- 62 Investeringsbyer
- 64 Boligejendomme
- 76 Kontorejendomme
- 82 Risikostyring
- 86 Finansieringsstrategi

## PÅTEGNINGER

- 88 Ledelsespåtegning
- 89 Den uafhængige revisors erklæringer

## REGNSKAB

- 90 Resultatopgørelse
- 91 Totalindkomstopgørelse
- 92 Balance
- 94 Egenkapitalopgørelse
- 98 Pengestrømsopgørelse
- 100 Noter

**PRIME OFFICE A/S** er et børsnoteret selskab, der giver investor mulighed for at investere i tyske investeringsejendomme. Prime Office A/S har sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive investeringsejendomme med en udsøgt beliggenhed i Tyskland. Ejendommene er af høj kvalitet med solide og bonitetsstærke lejere.

#### **Selskab**

Prime Office A/S  
Skt Knuds Torv 3, 3. sal  
DK-8000 Aarhus C

CVR-nr. 3055 8642  
Telefon: +45 8733 8989  
[www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)  
[info@primeoffice.dk](mailto:info@primeoffice.dk)

#### **Bestyrelse**

Flemming Bent Lindeløv,  
bestyrelsesformand  
Jens Erik Jepsen Christensen,  
næstformand  
Torben Hjort Friderichsen,  
bestyrelsesmedlem

#### **Direktion**

Mogens Vinther Møller,  
adm. direktør  
Henrik Demant,  
økonomidirektør

#### **Revisor**

Deloitte  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
City Tower  
Værkmestergade 2,  
18 – 21. etage  
DK-8100 Aarhus C

#### **Generalforsamling**

Ordinær Generalforsamling  
afholdes onsdag 20. april 2016  
kl. 14.00  
på selskabets adresse,  
Skt. Knuds Torv 3, 1. sal,  
DK-8000 Aarhus C

# OVERBLIK

## Hvem er vi

### SELSKABETS EJENDOMME

Ejendomsselskab med boliger og kontorer i Nordtyskland. Vi investerer i Lübeck, Kiel, Hamborg, Heide og i Slesvig. Vi har fokus på drift og stærk balance. Med en høj udlejning genererer vi et solidt cashflow. Der investeres langsigtet. Vi betragter vores lejere som vores kunder. Vi vokser i takt med indtjening og konsolidering.



### NORDTYSKLAND

Vores nabo mod syd med over 5 mio. indbyggere i delstaten Slesvig-Holsten er en af verdens stærkeste økonomier. Et modent investeringsmarked med høj attraktivitet. En lav risiko og med gode fremtidsmuligheder.

### INVESTERINGSBYER

Hamborg 1,7 mio. indbyggere, Kiel 240.000 indbyggere og Lübeck 215.000 indbyggere.

### BOLIGER

# 80%

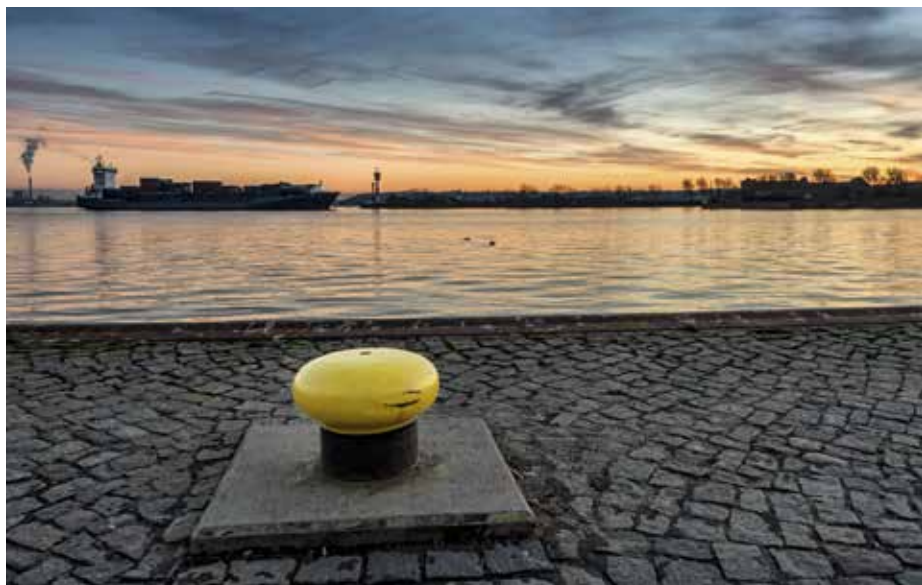
af selskabets huslejeindtægter kommer i dag fra boliger med en høj udlejning og et solidt cashflow.

### KONTORER

# 20%

af selskabets huslejeindtægter kommer i dag fra kontorejendomme i Kiel, Lübeck og i Hamborg.





## OVERBLIK

2015 resultater\*

\* K/S Danske Immobilien indgår fra 1.6.2015.

### EBIT

44,1  
mio. DKK

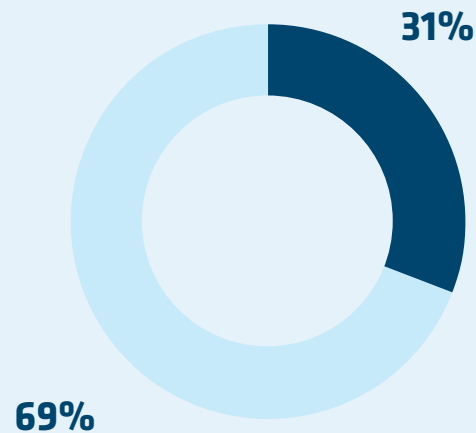
### GÆLDSANDEL

52,7%

### TOMGANG

2,4% boliger  
1% kontor

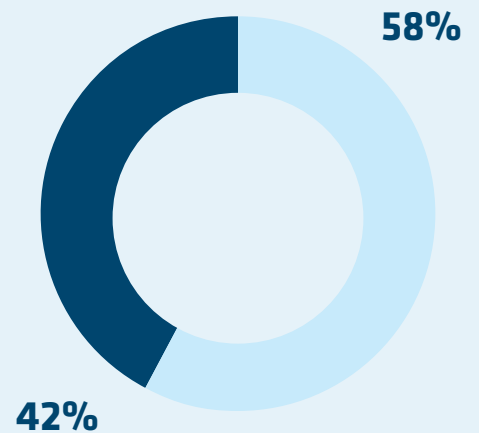
### OMSÆTNING\*



69%

■ Kontor ■ Boliger

### EBIT\*



42%

# ØJEBLIKSBILLEDE OVER SELSKABETS EJENDOMME

Prime Office ejer direkte og indirekte kontorejendomme for 340 mio. DKK og 3232 lejligheder i Nordtyskland til en værdi på 1.153 mio. DKK.

Den årlige nettohusleje andrager ca. 105 mio. DKK.

## SLESVIG

Selskabet er medejer af boliger for

**402 mio. DKK**

## HEIDE

Selskabet er ejer af boligejendomme for

**226 mio. DKK**

## HAMBURG

Selskabet ejer en kontor-og boligejendom til ca.

**31 mio. DKK**



## KIEL

Selskabet er medejer af kontorer for

**101 mio. DKK**

## LENSAHN

Selskabet er medejer af boliger for

**61 mio. DKK**

## LÜBECK

Prime Office er medejer af boliger for

**463 mio. DKK**

og kontorer for

**209 mio. DKK**





# REGNSKAB 2015

2015 var et usædvanligt år i Prime Office koncernen. Overtagelsen af 59% af K/S Danske Immobilen den 1.6.2015 skabte i princippet en ny virksomhed, der fundamentalt har ændret Prime Office.

## Den økonomiske udvikling

2015 var et usædvanligt begivenhedsrigt år i Prime Office koncernen. Købet af 59% af ejendomsselskabet, K/S Danske Immobilen den 1.6.2015 skabte i princippet en ny virksomhed, der fundamentalt har ændret Prime Office. K/S Danske Immobilen indgår i det konsoliderede regnskab, der udarbejdes efter IFRS principper.

Overtagelsen af K/S Danske Immobilen skete den 1.juni 2015, hvorved det er vanskeligt at sammenligne årsrapporten for 2015 med tidligere år.

Målt på huslejen udgør boliger i dag 80% af virksomheden og på årlig basis er selskabets omsætning steget fra ca. 21 mio. DKK til ca. 105 mio. DKK, hvor omsætning (husleje) fra kontorer udgør 21,8 mio. DKK og omsætning (husleje) fra boliger udgør 83,2 mio. DKK.

Forventningerne til koncernens EBIT blev udmeldt til 38-42 mio. DKK og blev også bekræftet i forbindelse med selskabets seneste kvartalsrapport. EBIT udgør 44,1 mio. DKK og ligger dermed over forventningerne. Årets resultat er påvirket af, at Prime Office for første halvår har modtaget en del af overskuddet i K/S Danske Immobilen, selv om overtagelse først er sket 1.6.2015. Dette beløb udgør ca. 6,9 mio. DKK.

Det samlede resultat før skat bliver for 2015 på 229,9 mio. DKK og resultat efter skat bliver på 206,8 mio. DKK.

## Likviditet og kapitalforhold

Købet af 59% af K/S Danske Immobilen betyder, at selskabets EBIT ændrer sig fra 17 mio. DKK til over 44 mio. DKK, og købet af K/S Danske Immobilen medfører, at koncernens likviditet og

kapitalforhold er ændret fundamentalt. I Prime Office blev der gennemført en kapitalnedsættelse på 53 mio. DKK, der blev overført til andre særlige reserver og der blev gennemført en fortegnings-emission på ca. 106 mio. DKK, der sammen med optagelse af et banklån på 110 mio. DKK finansierende købet af K/S Danske Immobilen.

Konsolideringen af ejerandelen på de 59% af K/S Danske Immobilen har således også betydet en markant ændring af koncernens balance. Den samlede balance i koncernen udgør 1,5 mia. DKK og realkreditgæld udgør 787 mio. DKK, bankgæld 110 mio. DKK og koncernens egenkapital udgør 556 mio. DKK. Egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærer udgør pr. 31.12.2015 328 mio. DKK.

## Kapitalstruktur

Koncernen har i 2015 forlænget alle realkreditlån til 2025 og har en LTV for realkreditgæld i forhold til dagsværdien af alle ejendomme på 52,7%. For kontorer er LTV 55,2% og for boliger er LTV 51,9% målt på realkreditgæld og statslån i forhold til vurderinger. Det medfører samtidig et meget solidt ejendomsselskab med en sund kapitalstruktur.

Med lange kredittilsagn, og sammenholdt med den meget lave rente, har der allerede i 2015 kunnet høstes betydelige synergier på finansieringssiden, og også i de kommende mange år.

## Selskabets rentesikringer

En del af synergierne ved købet af K/S Danske Immobilen var at Prime Office ikke overtog en langfristet renteswap med forfald i 2026. Den er som et led i købsaftalen afviklet for sælgernes regning.



Prime Office A/S havde den 30.6.2015 forfald af en 7-årig renteswap til ca. 4,75%, og som blev indgået i 2008. Både denne rentesikring og nye rentesikringer i K/S Danske Immobilen er indgået til gennemsnitlige renter under 1%. For nærmere oplysninger henvises til finansieringsafsnittet, og det betyder en meget stabil pengestrøm i de kommende år.

### Det tyske ejendomsmarked

Udviklingen på det tyske ejendomsmarked har været dramatisk, idet en øget efterspørgsel kommer fra to sider.

Både tyske og udenlandske investorer køber fast ejendom i stor stil, og omsætningen i 2015 var på over 55 mia. EUR. Boligejendomme vurderes som en lav risiko og med et stabilt afkast, med høj likviditet, samtidig med at markedsrenterne – der er negative i Tyskland (helt op til 5 år) – underbygger en stor efterspørgsel efter ejendomme.

Køberne er både institutionelle og ikke mindst de helt store tyske ejendomsselskaber, der med kapital fra pensionskasser og fonde køber dramatisk ind. De fem største ejendomsselskaber har alle en opkøbsstrategi og de ejer i dag over 750.000 lejligheder. Det er mere indgående kommenteret under ejendomsafsnittet.

Den anden efterspørgselskomponent kommer fra lejerne. Den tyske befolkning vokser mere end forventet, selv eksklusive flygtninge, hvilket resulterer i mangel på ledige lejligheder. I de syv største byer er huslejestigningerne så voldsomme, at store lejligheder er sværere at leje ud, og efterspørgslen efter mindre lejligheder er stor. I K/S Danske Immobilen er den gennemsnitlig lejlighed på ca. 65 m<sup>2</sup>.

### Selskabets investeringsejendomme

I september 2014 indgik bestyrelsen i Prime Office en principaftale om at erhverve boligselskabet K/S Danske Immobilen baseret på den bogførte værdi af selskabets ejendomme pr. 31.12.2013 svarende til 129 mio. EUR.

I de forløbne to år er huslejen i selskabet steget med over 4,5%, og efterspørgslen i de finansielle markeder efter alle aktivklasser er steget markant, samtidig med

at den 10-årige rente er faldet til 0,61%. Det vil man kunne se på side 56, der viser udviklingen i den 10-årige rente, DAX Midcap og de store tyske ejendomsselskaber.

Den tyske Bundesbank har beskrevet udviklingen i månedsrapport for februar 2016 og både denne rapport og rapporter fra tyske ejendomshuse viser markante stigninger i ejendomspriser og ejendomsrelaterede aktier i de seneste år.

Bestyrelsen i Prime Office er opmærksomme på denne udvikling og derfor besluttede bestyrelsen i december måned 2015, at få opdateret vurderingerne for selskabets Ejendomme. Der er modtaget vurderinger fra FAKT Valuation og Von Bories, der begge er professionelle tyske valuarer, for alle ejendomme.

### Vurdering af selskabets ejendomme

EJENDOMSSEGMENT I MILL. DKK	Vurdering 2014	Vurdering 2015	Ændring
Kontor	325	340	4,6%
Boliger	961,6	1.153	19,9%

### Vurderingsprincipper

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

### Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at der udbetales udbytte for 2015 svarende til 1,5 DKK pr. aktie eller ca. 4,7 mio. DKK, da K/S Danske Immobilen kun har været ejet i 7 måneder.







# FORMANDEN ORIENTERER & BYDER VELKOMMEN

” Med fokus på god selskabsledelse er bestyrelsens primære mål at skabe værdi for vore aktionærer



Velkommen til årsregnskabet for 2015 til specielt vore aktionærer, men også til alle der interesserer sig for Prime Office. Årsregnskabet beskriver selskabet økonomiske udvikling, og den primære drift og vi fortæller om vores strategi og om hvordan vi fortsat ønsker at skabe værdi for vore ejere. Afsnittene omkring corporate governance og samfundsansvar på side 34 og side 38 forklarer også en del om bestyrelsens arbejde i årets løb.

## FAIF

Selskabet er i marts 2015 godkendt af Finanstilsyn som forvalter for alternative investeringsfonde. For at opnå denne godkendelse har ledelse og bestyrelse været igennem en tidskrævende proces, som sikrer aktionærerne, at selskabet er under tilsyn af de finansielle myndigheder.

## Køb af K/S Danske immobilen

Købet af 59% af K/S Danske Immobilen, den 1. juni 2015, er en milepæl i selskabets historie, og skaber i princippet et nyt ejendomsselskab med hovedvægt på boliginvesteringer. Både afkast- og risikomæssigt mener vi, at denne udvikling er i alle aktionærers interesse.

## Kapitalforhøjelse

Købet af 59% af K/S Danske Immobilen for ca. 202 mio. DKK skete v.h.a. banklån og en kapitalforhøjelse

med fortegningsret for selskabets aktionærer. Tegningen var garanteret og vi er stolte over, at selskabets eksisterende aktionærer tegnede nye aktier, således, at tegningsgaranti ikke blev aktuel.

## Strategi

Bestyrelsen har efter købet været optaget af at udvikle en ny strategi for selskabet, der indgående beskrives i årsrapporten.

## Bestyrelsens opgaver

Bestyrelsen har deltaget aktivt i købet af K/S Danske Immobilen bl.a. har der været 21 bestyrelsesmøder, som følge af købet og kapitalforhøjelsen.

Bestyrelsen er også optaget af, hvordan et ejendomsselskab kan påtage sig samfundsansvar. En del af selskabets ”grønne strategi” er at fokusere på langsigtede energiinvesteringer i klimaskærme, varmeanlæg, varmemålere og øvrige energiforhold, der reducerer CO2, og som samtidig nedsætter lejernes (læs: vore kunders) varmemeforbrug.

På vegne af bestyrelsen vil jeg gerne takke Prime Offices' samarbejdspartnere og ansatte for en solid indsats i 2015. Et år vi sent vil glemme! Også tak for et godt og effektivt samarbejde i bestyrelsen.

**Flemming Lindeløv**

Formand for selskabet siden børsnoteringen i 2008

# SELSKABETS CEO ORIENTERER

” Vi vil gerne tjene penge til vores aktionærer med mindst mulig risiko



**Mogens Møller**

CEO for selskabet siden børsnoteringen i 2008

Prime Office A/S blev stiftet den 7.12.2007 og K/S Danske Immobilien blev stiftet den 29.5.2003 og jeg har fornøjelsen at være CEO for begge selskaber siden deres respektive stiftelse.

## **Ny koncern og nyt segment**

Med overtagelsen af K/S Danske Immobilien skabes et nyt ejendomsselskab med 80% boliger og 20% kontor-er med stærke cashflow og stærke balancer.

## **Tysk økonomi og ejendomsmarkedet**

En investering i Prime Office er en investering i EU's stærkeste økonomi, og i en aktivklasse med høj afkast og lav risiko. Hertil kommer, at Prime Office fokuserer på Nordtyskland, hvor vi er meget sikre på at kunne skabe værdi for vores aktionærer.

## **Udviklingen på kapitalmarkederne**

De meget lave renter har givet en enestående chance for at fjerne selskabets renterisiko, og skabe et sikkert cashflow i mange år frem, hvilket selskabet har gjort.

Selskabets aktiekurs på 50 er steget markant siden kapitalforhøjelsen i maj 2015 og den stigende aktiekurs og større likviditet har betydet, at Prime Office fra den 1.12.2015 indgår i OMX Copenhagens index.

## **Hovedtræk af strategi**

Prime Office's styringsdiamant har fokus på drift og indtjening, samt balance og vækst, og vi ser vores lejere som kunder, der er helt centrale for vores indtjening.

Vi ser en grøn verden, og de demografiske ændringer i samfundet, som væsentlige komponenter i vores forretningsmodel. Vi har arbejdet med energi-rigtige investeringer i årevis i både bolig-og kontorsegmentet.

## **Stærke økonomiske nøgletal**

Den nye koncern har en høj indtjening og en moderat gæld, og med en kontrolleret vækst føler vi os overbeviste om, at selskabet både vil kunne skabe merindtjening og værdi for aktionærerne.

# HOVEDTAL FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2015*	2014	2013	2012	2011
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
Nettoomsætning	70.893	20.929	19.949	20.098	19.812
Bruttoresultat	58.095	19.065	17.756	18.718	3.345
Resultat af primær drift	44.139	16.762	15.495	16.368	1.294
Resultat af finansielle poster	(13.891)	(5.254)	(4.521)	(9.915)	(16.333)
Resultat før kurs- og værdiregulering	28.210	7.760	6.908	7.281	6.654
Resultat før skat	229.895	10.501	10.974	6.453	(15.039)
<b>Årets resultat</b>	206.806	9.116	9.049	6.021	(16.184)
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>					
<b>Årets totalindkomst</b>	199.978	10.761	10.698	7.669	(14.422)

\* K/S Danske Immobilien indgår fra 1.6.2015.

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2015*	2014	2013	2012	2011
<b>BALANCE</b>					
<b>Aktiver</b>					
Investering i materielle anlægsaktiver	196.857	27.748	(45)	612	53.965
Langfristede aktiver	1.492.799	325.285	298.673	299.363	298.223
Kortfristede aktiver	8.061	2.610	1.700	1.858	7.375
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.500.860</b>	<b>327.895</b>	<b>300.373</b>	<b>301.221</b>	<b>305.598</b>
<b>Passiver</b>					
Egenkapital i alt	556.071	118.099	107.345	96.978	88.995
Langfristede gældsforpligtelser	904.802	173.160	171.356	170.321	169.723
Kortfristede gældsforpligtelser	39.987	36.636	21.672	33.922	46.880
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.500.860</b>	<b>327.895</b>	<b>300.373</b>	<b>301.221</b>	<b>305.598</b>

\* K/S Danske Immobilien indgår fra 1.6.2015.

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2015*	2014	2013	2012	2011
<b>PENGESTRØMME</b>					
Resultat af primær drift	44.139	16.762	15.495	16.368	1.294
Pengestrømme vedrørende primær drift	37.329	18.092	14.723	15.876	14.705
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	21.400	9.089	6.130	6.744	(3.003)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(196.857)	(27.748)	45	(612)	(53.965)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	176.928	19.442	(6.237)	(7.408)	51.995
Årtes pengestrømme i alt	1.471	783	(62)	(1.276)	(4.973)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	1.402	619	681	1.955	6.921
Årets pengestrømme i alt	1.471	783	(62)	(1.276)	(4.973)
<b>Likvid beholdning ved årets slutning</b>	<b>2.873</b>	<b>1.402</b>	<b>619</b>	<b>679</b>	<b>1.948</b>

\* K/S Danske Immobilien indgår fra 1.6.2015.





# HOVEDTAL FOR MODERSELSKAB

Beløb i DKK 1.000	Moderselskab				
	2015*	2014	2013	2012	2011
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
Nettoomsætning	2.375	1.165	895	754	743
Bruttoresultat	2.375	1.165	895	754	743
Resultat af primær drift	(11.163)	(863)	(798)	(873)	(929)
Resultat af finansielle poster	151.373	13.250	9.513	8.363	(16.199)
Resultat før kurs- og værdiregulering	140.210	12.387	8.715	7.490	(13.828)
Resultat før skat	140.210	12.387	8.715	7.490	(17.128)
<b>Årets resultat</b>	120.069	10.780	10.513	7.378	(1.680)
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>					
<b>Årets totalindkomst</b>	114.283	10.780	10.513	7.378	(16.549)

\* K/S Danske Immobilien indgår fra 1.6.2015.

Beløb i DKK 1.000	Morderselskab				
	2015*	2014	2013	2012	2011
<b>BALANCE</b>					
<b>Aktiver</b>					
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Langfristede aktiver	403.970	63.727	48.913	39.085	32.027
Kortfristede aktiver	58.883	84.354	72.890	83.019	89.813
<b>Aktiver i alt</b>	<b>462.853</b>	<b>148.081</b>	<b>121.803</b>	<b>122.104</b>	<b>121.839</b>
<b>Passiver</b>					
Egenkapital i alt	328.429	114.359	103.817	93.621	85.939
Langfristede gældsforpligtelser	111.362	0	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	23.062	33.721	17.986	28.483	35.900
<b>Passiver i alt</b>	<b>462.853</b>	<b>148.081</b>	<b>121.803</b>	<b>122.104</b>	<b>121.839</b>

\* K/S Danske Immobilien indgår fra 1.6.2015.

Beløb i DKK 1.000	Morderselskab				
	2015*	2014	2013	2012	2011
<b>PENGESTRØMME</b>					
Resultat af primær drift	(11.163)	(863)	(798)	(873)	(929)
Pengestrømme vedrørende primær drift	14.039	(15.630)	3.458	3.365	(14.541)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	12.946	(14.170)	4.965	4.670	(20.898)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(191.678)	(4.638)	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	178.027	19.805	(4.932)	(6.162)	19.359
Årtes pengestrømme i alt	(705)	998	33	(1.492)	(1.539)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	1.102	104	71	1.567	3.100
Årets pengestrømme i alt	(705)	998	33	(1.492)	(1.539)
<b>Likvid beholdning ved årets slutning</b>	<b>397</b>	<b>1.102</b>	<b>104</b>	<b>75</b>	<b>1.561</b>

\* K/S Danske Immobilien indgår fra 1.6.2015.







# NØGLETAL FOR KONCERNEN

	Koncern				
	2015*	2014	2013	2012	2011
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	68,20%	9,32%	10,74%	6,93%	(15,63)%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	61,35%	8,09%	8,86%	6,47%	(16,82)%
Soliditetsgrad (pct.)	37,05%	36,02%	35,74%	32,19%	29,12%
Udlejningsgrad (pct.)	97,76%	99,24%	99,17%	98,73%	99,54%
Antal aktier i alt (stk.)	3.193.314	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	106.373	6.273	6.273	56	56
Markedsværdi (T.DKK)	268.238	69.721	65.990	62.804	62.799
Børskurs (DKK)	84	65,5	62,00	59,00	59,00
Indre værdi (DKK)	102,85	107,44	97,23	87,96	80,74
Kurs/indre værdi	0,79	0,61	0,64	0,67	0,73
Realkredit / dagsværdi investeringsejendomme (LTV)	0,53	0,52	0,57	0,57	0,57
Resultat pr. aktie (EPS)	52,72	8,58	8,35	5,38	(14,79)
EBIT pr. aktie (DKK)	13,82	15,75	14,56	15,38	1,22
Price Earnings (PE)	1,59	7,63	7,42	10,96	(3,99)

\* K/S Danske Immobilien indgår fra 1.6.2015.



# FORVENTNINGER TIL 2016

Virksomhederne i Prime Office koncernen er godt rustet til de kommende år. Fordelingen på de to segmenter – bolig og kontor – betyder en stabil omsætning og indtjening.

Selskabets balance og kapitalstruktur med langsigtede lånetilsagn, og faste renter i op til 10 år, betyder en forventet stabil indtjening.

Tysk økonomi er en af verdens stærkeste økonomier og en investering i Tysklands ejendomsmarked er målet at sikre en lønsom investering.

Prime Office forventer en omsætning (huslejeindtægter) på ca. 107 mio. DKK og et driftsresultat (EBIT) forventes af blive på 60 til 66 mio. DKK.

Prime Office opererer med et interval for resultatforventningerne i de enkelte virksomheder, og summen af disse tal udgør EBIT for den samlede virksomhed.

Selskabet har indgået langfristede rentesikringer af gæld og selskabets renteudgifter forventes at være på ca. 20 mio. DKK i 2016, der forventes ikke væsentlige ændringer som følge heraf.

Efter renteomkostninger forventes et resultat før kursregulering af gæld og ejendomme på ca. 40-46 mio. DKK.

Selskabet vil fortsætte med at optimere ejendommenes værdi gennem fokus på kunder (lejere), vedligeholdelse af selskabets ejendomme og effektivisering af driften.

De økonomiske forventningerne til 2016 er forbundet med en risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne er primært udlejning af selskabets ejendomme, ændringer i selskabets omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme, og ændringer i selskabets finansieringsforhold.

I risikoafsnittet er disse påvirkninger yderligere uddybet.

<b>OMSÆTNING 1.000 DKK</b>	<b>2016 Forventet</b>	<b>2015* Realiseret</b>
K/S Danske Immobilien	85.000	49.113
Prime Office	21.800	21.780
<b>Omsætning i alt</b>	<b>106.800</b>	<b>70.893</b>

<b>EBIT 1.000 DKK</b>	<b>2016 Forventet</b>	<b>2015* Realiseret</b>
K/S Danske Immobilien	54.000	25.978
Prime Office	12.000	18.163
<b>EBIT ialt</b>	<b>66.000</b>	<b>44.141</b>

\* K/S Danske Immobilien indgår fra 1.6.2015.





## Selskabets bestyrelse

Koncernen ledes af en på generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 medlemmer. Bestyrelsen træffer sine afgørelser ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er bestyrelsesformandens, og i dennes forfald næstformandens, stemme udslagsgivende.

Bestyrelsen ansætter en direktion og definerer dennes kompetencer. Bestyrelsen skal godkende alle køb af ejendomme og/eller ejendomsselskaber.

Bestyrelsen består af Flemming Lindeløv, Jens Erik Jepsen Christensen og Torben Hjort Friderichsen. Flemming Lindeløv, som er tiltrådt den 21. april 2008, er valgt som bestyrelsesformand, og Jens Erik Jepsen Christensen, som er tiltrådt den 24. april 2014, er valgt som næstformand. Torben Hjort Friderichsen, er valgt som bestyrelsesmedlem og tiltrådt den 24. april 2014. Alle medlemmer er på valg, hvert år, og er senest genvalgt på selskabets seneste ordinære generalforsamling den 21.4.2014.

Bestyrelsen har ansat Mogens Vinther Møller som administrerende direktør og Henrik Demant som økonomidirektør for koncernen. Ledelsen er tiltrådt henholdsvis den 10. december 2007 og 24. april 2014.

# BESTYRELSEN



**Flemming Lindeløv, bestyrelsesformand**

Uddannelse: civilingeniør, lic.tech.  
Født: 20. august 1948.  
Indtrådt i bestyrelsen den 21. april 2008 og på valg på generalforsamling i 2016.  
Antal aktier i Prime Office A/S: 20.430 stk.  
Honorar som bestyrelsesformand: Kr. 183.500

**Direktionsposter:** Hegelund Invest ApS.

**Bestyrelsesposter:** Prime Office A/S (bestyrelsesformand), Illums Bolighus A/S (bestyrelsesmedlem), Illums Bolighus Holding A/S (Bestyrelsesmedlem), Nordic Artists Management A/S (bestyrelsesformand), TONEArt (bestyrelsesformand), IBH 3 ApS (bestyrelsesformand), IS (Presidents Institute ApS), (bestyrelsesmedlem), DPA – System (bestyrelsesformand), INDEX: Design to Improve life (bestyrelsesmedlem), Designmuseum Danmark (bestyrelsesformand).

*Tidligere direktionsposter (seneste 5 år):* Ingen

*Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år):* Deltaq A/S, Board Assure A/S, Parken Sport & Entertainment A/S, SAV-Danmark A/S.

Medlem af Danske Banks Rådgivende Repræsentantskab og Fagdommer i Sø- og Handelsretten.

**Kompetencer:** Mangeårig ledelseserfaring i internationale virksomheder på direktionsniveau og stor bestyrelseserfaring fra en række børsnoterede virksomheder, heraf også som formand. Speciel sagkyndig indenfor corporate governance, strategiske forhold og internationalisering.



**Jens Erik Christensen, næstformand**

Uddannelse: Cand. Act, Københavns Universitet, 1975  
Professionelt bestyrelsesmedlem  
Født den: 10.2.1950  
Indtrådt i bestyrelsen den 24. april 2014 og på valg på generalforsamling 2016.  
Antal aktier i Prime Office A/S: 18.000 stk.  
Nationalitet: Dansk  
Uafhængig  
Honorar som næstformand: Kr. 100.000

**Direktionsposter:** Sapere Aude Aps.

**Bestyrelsesposter:** Skandia A/S (fmd), Skandia Link Livsforsikring A/S (fmd), Prime Office A/S (næstfmd), Skandia Asset Management Fondsmæglerselskab A/S (fmd), Andersen & Martini A/S, Andersen & Martini Biler A/S, Husejernes Forsikrings Assurance Agentur A/S (fmd), Nordic Corporate Investment A/S (fmd), Founders A/S (fmd), Mediaxes A/S (fmd), Alpha Insurance A/S, Alpha Holding A/S (fmd), Nemi Forsikring AS, Behandlingsvejviseren A/S (fmd), Ecsact A/S (fmd), Hugin Expert A/S (næstfmd), Husejernes Arkitekter og Ingeniører ApS (fmd), P/F Nordkiv Livstryggingarfelag, P/F Trygd Tryggingarfelag, Vördur Tryggingar hf (fmd), Vördur Liftryggingar hf (fmd), Dansk Merchant Capital A/S (fmd), TIP ApS (fmd).

*Tidligere direktionsposter (seneste 5 år):* Randall & Quilter Nordic Holdings Aps, Your Pension Management A/S.

*Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år):* Doktorservice A/S, BPT Nordic Opportunity Fmba, Amrop A/S, Tower Group A/S, TK Development A/S, Copenhagen Multiarena A/S, CIR1 Holding A/S, Lægernes Pensionskasse, P/S Cura Invest Retail I, Basico Consulting Investment Aps,

**Kompetencer:** Lang ledelseserfaring indenfor international skade- og livsforsikring. Professionel erfaring med ledelse og udvikling af bankejendoms- og finansielle virksomheder. Bestyrelsesarbejde i børsnoterede virksomheder. Erfaring med strategiudvikling og gennemførelse. Erfaring med og viden om avancerede risikomodeller.





### **Torben Hjort**

Født den: 26.8.1953  
Indtrådt i bestyrelsen den 24. april 2014  
og på valg på generalforsamling 2016.  
Antal aktier i Prime Office A/S via Torben  
Hjort Aps: 5.000 stk.  
Nationalitet: Dansk  
Honorar som bestyrelsesmedlem:  
Kr. 158.500  
Uafhængig

**Direktionsposter:** AHJ A/S, Catpen A/S, Tolefrapo Aps, Torben Hjort Aps, Storebælt Invest Aps, Th & Th Invest Aps, Ahk nr. 186 Aps.

**Bestyrelsesposter:** Esplanaden Berlin Holding A/S, Stone Henge Bonus Invest 1 A/S, Invest Brazil A/S, Ejendomsselskabet Iserlohn A/S, Ejendomsselskabet Butikscenter Øst A/S, Ejendomsselskabet Års Storcenter A/S, Kring Ventures A/S, South Cone Investments A/S, Tolefrapo Aps, Torben Hjort Aps, Prime Office A/S, Berlin Kgi A/S, Real Estate Konzept A/S, KG Konzept A/S, Ahk nr. 186 Aps.

*Tidligere direktionsposter (seneste 5 år):* Ingen

*Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år):* Brøndby IF A/S, Esplanaden Berlin Invest Aps.

**Kompetencer:** Lang ledelseserfaring med økonomiske og finansielle forhold og ledelse af større finansielle virksomheder.  
Bred erfaring med bestyrelsesarbejde i tyske ejendomsselskaber og kapitalfonde.  
General erfaring med risikostyring.

**Uddannelse:** Uddannet indenfor handel og salg.



# DIREKTION



**Mogens Vinther Møller, adm.dir.**

Født: 9. august 1957.  
Indtrådt i direktionen  
den 10. december 2007.  
Besiddelse af antal aktier i  
Prime Office A/S: 539.287 stk.  
Honorar: Kr. 758.000

**Direktionsposter**

Birketinget A/S og tilknyttede selskaber, Møller & Company A/S, K/S Danske Immobilien, MC Property Fund Hamburg GmbH og div. tyske ejendomsselskaber.

**Bestyrelsesposter**

Birketinget A/S og tilknyttede selskaber, K/S Danske Immobilien.  
Tidligere direktionsposter (sidste 5 år): Ingen  
Tidligere bestyrelsesposter (sidste 5 år): Ingen

**Uddannelse**

Bankuddannet  
HD i Finansiering og HD i organisation  
Kompetencer: Ledelse af finansielle selskaber og styring af finansielle forhold.  
Mangeårig erfaring med tyske ejendomsinvesteringer og tyske forhold.



**Henrik Demant**

Født: 11. maj 1972.  
Henrik Demant var medlem af bestyrelsen  
valgt den 15. april 2009, og udtrådte  
den 23.4.2014, hvor han er tiltrådt som  
selskabets økonomidirektør, CFO.  
Besiddelse af antal aktier i  
Prime Office A/S: 300 stk.  
Honorar: Kr. 583.000

**Direktionsposter**

Økonomidirektør i Prime Office A/S og K/S Danske Immobilien,  
Demant Invest ApS, Ejendomsselskabet af 21. juli 2007 ApS,  
MC Hamburg Invest ApS og PO Walkerdamm GmbH.

**Bestyrelsesposter**

MC Property Fund Hamburg GmbH, Demant Invest ApS  
Direktionsposter (sidste 5 år): Ingen  
Bestyrelsesposter (sidste 5 år): Prime Office A/S

**Uddannelse**

Cand.merc i finansiering  
Kompetencer: Regnskabsforhold og økonomistyring, finansiering og drift  
og ledelse af tyske ejendomsselskaber.



# VEDERLAGSPOLITIK 2016

## Lønpolitik

Koncernens lønpolitik er udarbejdet i henhold til § 16 i lov nr. 598 af 12. juni 2013 om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. ("FAIF-loven").

Den samlede lønpolitik er tilgængelig i sin fulde længde på selskabets hjemmeside på adressen <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/vederlagspolitik-2016/>

En central del af lønpolitikken er at fremme en sund og effektiv risikostyring, der ikke tilskynder til overdreven risikotagning i selskabet, og som sikrer at aktionærenes interesser fremmest mest muligt, samt at beslutninger træffes med en lang tidshorisont for øje.

## Bestyrelsens vederlag

I overensstemmelse med selskabets vedtægter fastsættes bestyrelsens honorar på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsens årlige honorar er markedsrelateret, og formandens honorar udgør to gange det årlige honorar, og næstformanden 1,5 gange det årlige honorar. Det forsøges at tilpasse bestyrelsens årlige honorar til et niveau, der anses for markedsfølsomt.

Bestyrelsen modtager udelukkende et fast vederlag og modtager ikke variabel aflønning. I det omfang der nedsættes udvalg kan der aftales særskilt honorar herfor.

Selskabets bestyrelse fungerer som vederlags- og nomineringsudvalg og selskabets formand er formand for begge udvalg.

Selskabets bestyrelse fungerer som revisionsudvalg med selskabets næstformand, som formand.

## Direktionens vederlag

Selskabets bestyrelse fastlægger årligt, efter indstilling fra Vederlagsudvalget, direktionens aflønning

Direktionen modtager et fast vederlag og modtager aktuelt ikke variabel aflønning, men kan modtage bonus, aktieoptioner og præstationsaktier idet omfang at Vederlagsudvalget beslutter det.

Reglerne for vederlag ud over den faste løn er begrænset i FAIF loven, og bonus kan maksimalt udgøre 50% af den faste løn, og sker efter en række kriterier, der fastsættes af Vederlagsudvalget.

Formanden redegør for hovedelementerne i sin beretning på generalforsamlingen, hvor formanden fremhæver og begrundet forslaget om vederlag.





# LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE

Ledelsen følger Nasdaq OMX Copenhagen A/S' anbefalinger om god selskabsledelse, som findes på [www.corporategovernance.dk](http://www.corporategovernance.dk). Nedenstående redegørelse knytter sig til anbefalingerne, som senest er opdateret i november 2014.

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.

Vedtægterne i Prime Office A/S giver aktionærerne gode muligheder for at udøve aktivt ejerskab. Alle aktionærer

kan stille forslag på generalforsamlingen og koncernen følger én aktie – én stemme princippet.

## **Bestyrelsens opgaver og ansvar**

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.

Bestyrelsen i Prime Office A/S afholder årligt et længerevarende bestyrelsesmøde med fokus på selskabets strategi.

Bestyrelsen har vedtaget en række politikker, som relaterer sig til samfundsansvar.

I årsrapporten gives der oplysning om de enkelte bestyrelsesmedlemmers direktion- og bestyrelseserhverv.

## **Bestyrelsens sammensætning og organisering**

I forbindelse med valg til bestyrelsen søger bestyrelsen at sikre, at alle nødvendige kompetencer er til stede i bestyrelsen. Det tilstræbes især, at der i bestyrelsen findes kompetencer inden for ejendomsinvestering og finansiering. Selskabets bestyrelse består af 3-5 medlemmer, og består i dag af 3 medlemmer. Af selskabets vedtægter fremgår, at de af generalforsamlingen valgte bestyrelsesmedlemmer vælges for 1 år ad gangen.

Selskabet har valgt en næstformand til sikring af bestyrelsens arbejde i tilfælde af bestyrelsesformandens forfald.

Bestyrelsen har etableret et særskilt vederlags- og nomineringsudvalg med Flemming Lindeløv som formand.

Selskabets bestyrelse fungerer som revisionsudvalg med selskabets næstformand Jens Erik Christensen, som formand.

## **Ledelsens vederlag**

Prime Office A/S har en vederlagspolitik for bestyrelsen og direktionen, der kan læses på selskabets hjemmeside. Bestyrelsen modtager udelukkende et fast honorar som godkendes på den ordinære generalforsamling. Det forsøges at tilpasse bestyrelsens årlige honorar til et niveau, der anses for rimeligt og konkurrencedygtigt.



Direktionen modtager et fast vederlag, der følger vederlagspolitikken, og som også er omfattet af de skærpede regler i FAIF-lovningen. Direktionen har ikke aktieoptioner eller lignende. Der er teoretisk mulighed for at ledelsen kan modtage præstationsaktier, der også er omfattet af FAIF-lovens regler.

Direktionen og bestyrelsen i Prime Office A/S har ingen fratrædelsesaftaler eller andre former for godtgørelser.

### **Risikostyring**

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.

### **Whistleblowerordning**

Som følge af det begrænsede antal ansatte har selskabet ingen whistleblowerordning.

### **Revision**

Efter indstilling fra bestyrelsen vælger selskabets generalforsamling for ét år ad gangen et statsautoriseret revisionsfirma til at foretage revisionen af selskabets årsrapport. Forud for indstillingen vurderer revisionsudvalget revisionsfirmaets kompetence og uafhængighed. Under hensyn til koncernens størrelse er etablering af intern revision fravalgt.









# 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:

- God forretningsskik
- Menneskerettigheder
- Aktionærer (ejere)
- Miljø og klima
- Kunder (lejere)
- Medarbejdere

Og det underrepræsenterede køn - Den lovpligtige redegørelse, jf. Årsregnskabslovens § 99 b.

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 aktionæerne, 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. Væsentlige fokusområder er følgende:

## **Ejere (aktionærer)**

Prime Office A/S' overordnede mål er at skabe værdi for aktionæerne.

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

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

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.

Store dele af depositarens opgaver er nært beslægtet med områder, som traditionelt varetages af advokater, og derfor har Prime Office A/S valgt at indgå en aftale med LETT Advokatpartnerselskab, der via sin position som advokatvirksomhed, har de fornødne kompetencer til at varetage aktionærernes interesser i denne henseende.

Selskabets bestyrelse har vedtaget en kommunikationspolitik, der findes på selskabets hjemmeside. Kommunikationspolitikken skal bidrage til at sikre, at oplysningsforpligtelserne fastlagt af Nasdaq OMX Copenhagen A/S efterleves. I henhold til kommunikationspolitikken skal alle interessenter have mulighed for at modtage al kursrelevant information om selskabet med passende hyppighed og på en hurtig og effektiv måde inden for rammerne af de børsetiske regler. Det skal endvidere sikres, at selskabet opretholder et højt informationsniveau, herunder med oplysninger om selskabets økonomiske og driftsmæssige udvikling.

Risikostyring og finansiel styring fremgår af selskabets finanspolitik, der kan læses på selskabets hjemmeside.

Vedtægterne i Prime Office A/S giver aktionærerne gode muligheder for at udøve aktivt ejerskab. Alle

aktionærer kan stille forslag på generalforsamlingen og koncernen følger én aktie – én stemme princippet.

Selskabet har en åben informationspolitik omkring alle relevante forhold.

#### **Miljø og klima**

Vi ønsker at støtte samfundets interesse for miljøforbedringer, blandt andet ved at reducere energiforbruget og anvende miljørigtige metoder og materialer.

Prime Office A/Shar i en årrække haft en grøn strategi omkring energiforbrug og forsyning. I en række tilfælde er der i selskabets boligejendomme sket totale facade- og tagreoveringer for at nedsætte energiforbrug og reducere lejernes samlede omkostninger til varme. For alle ejendomme er der udarbejdet energipas, og der foreligger en plan for udskiftning af alle ældre kedler til mere energirigtig varmforsyning, og i flere ejendomme er forsyning ændret fra olie til gas. Enkelte ejendomme er opført med solceller. Der er ikke foretaget konkrete målinger på de gennemførte energiforbedringer.

Selskabet vil fortsat have fokus på energirigtige løsninger til gavn for klima og for selskabets kunder.

#### **Kunder (lejere)**

Tilfredse lejere er en forudsætning for en sund driftsøkonomisk udvikling. Vi tilbyder ikke luksuslejligheder, men solide og velholdte lejligheder af en god kvalitet, som vi takket være en fokuseret vedligeholdelsesplan løbende kan tilbyde vores lejere. Alle driftsomkostninger gennemgås løbende sammen med selskabets forvalter for at sikre, at lejerne også opnår relevante økonomiske fordele. Der har i 2015 været fokus på energiforsyning, kabel-tv og forsikringer, der alle har bidraget til lavere omkostninger for lejerne. Prime Office har kontinuert fokus på lejernes samlede huslejeomkostninger, og en del af selskabets grønne strategi er at reducere lejernes forsyningsomkostninger, hvor det er muligt, således at lejerne opfatter lejemålene som attraktive. Lave driftsomkostninger er ensbetydende med lavere huslejeomkostninger for lejerne. En lav fraflytning sparer vedligeholdelsesomkostninger for selskabet ved genudlejning.

I samarbejde med selskabets forvalter gennemføres der løbende tilfredshedsundersøgelser blandt selskabets lejere med henblik på at skabe gode vilkår for selskabets lejere. Ved fraflytning udfylder lejer et spørgeskema omkring årsag til fraflytningen.



## Samfund

Prime Office er synlig i en række byer i Nordtyskland og opretholder en løbende kontakt, delvist via selskabets forvalter, med relevante offentlige myndigheder. Der er i 2015 afholdt møder med borgmesterkontoret i Slesvig omkring byens udvikling. Det er løbende kontakt omkring forsyningsforhold: el, vand, gas og renovation. I Slesvig har der været kontakt omkring udlejning til flygtninge, herunder en vurdering af om selskabet har relevante ledige lejemål, uden af der er sket konkrete resultater.

Lübeck blev i 2005 omfattet af Unesco's kulturarv og selskabets ejendom, Kohlmarkt, er centralt beliggende i bymidten af Lübeck på den historiske ø, hvor fredningsnævnets samt de lokale myndigheders retningslinjer og krav til bygningen efterleves. Bygningens markante og historiske facade ønskes bibeholdt i særdeles god kondition. Koncernen medvirkede i 2014 til betaling af reovering af den omkringliggende vej.

## Medarbejdere

Prime Office A/S er en mindre virksomhed med ganske få ansatte, og der er derfor ikke udarbejdet en egentlig politik for området.

## Det underrepræsenterede køn - Den lovpligtige redegørelse, jf. Årsregnskabslovens § 99 b.

Denne redegørelse om det underrepræsenterede køn udgør den lovpligtige redegørelse for regnskabsåret 2015 som er udarbejdet i henhold til årsregnskabslovens § 99 b.

Det fremgår af forretningsordenen for bestyrelsen i Prime Office A/S, at kompetencer – herunder mangfoldighed – i koncernens ledelsesniveauer drøftes løbende og mindst en gang årligt. Det er bestyrelsens målsætning at sikre en mangfoldig ledelsessammensætning, herunder at der er lige muligheder for begge køn.

I Prime Office A/S har mangfoldighed primært relation til alder, køn, nationalitet og ledelsens uafhængighed. Under forudsætning af, at der fortsat vil være særlig fokus på sikring af kompetencer og erfaringer, som er nødvendige for, at bestyrelsen kan varetage de ledelsesmæssige opgaver og det ansvar, der påhviler den, er det bestyrelsens ambition yderligere at styrke mangfoldigheden i relation til køn. Det er derfor besluttet, at der sigtes imod, at der inden år 2020, mindst skal indgå et kvindeligt generalforsamlingsvalgt bestyrelsesmedlem, såfremt gældende kvalitetskrav er opfyldt. Der er endnu ikke fundet en kvindelig kandidat med passende kvalifikationer.

I 2015 var 100 % af de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer mandlige medlemmer.

Bestyrelsen i Prime Office A/S skal endvidere have en sammensætning, der sikrer, at koncernen udvikler sig stabilt og tilfredsstillende for ejere, kunder, medarbejdere og øvrige interessenter. Sammensætningen sker i henhold til de generelle og specifikke lovkrav og under hensyntagen til anbefalinger for god selskabsledelse. Bestyrelsen vil mindst én gang om året følge op på status for opfyldelsen af målsætningerne.

Selskabet har ikke en politik for den øvrige ledelse.

Den øvrige organisation består af en direktør og en økonomidirektør, som begge er mænd. Koncernen har ikke øvrige ansatte og ingen ledige stillinger. Selskabet anerkender fordelene ved bred sammensat organisation i forhold til køn og vil have dette i betragtning når kandidaterne skal vurderes ved eventuelle kommende nyansættelser.





# REDEGØRELSE OM INTERNE KONTROLLER OG RISIKOSTYRING I FORBINDELSE MED REGNSKABSPROCESSEN

## Indledning

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens risikostyring og interne kontrol. Den interne, såvel som den eksterne rapportering skal være retvisende, og der skal fokuseres på de væsentligste områder indenfor regnskabsafslæggelsesprocessen samtidig med at relevant lovgivning og anden regulering overholdes.

I henhold hertil er der etableret interne kontroller og procedure for styring af koncernens risici, som dels skal sikre pålidelig information til koncernens beslutningstagere og eksterne interessenter, og dels skal skabe et grundlag for høj effektivitet, samt minimere fejl og mangler.

Prime Office A/S' aktiviteter er overordnet koncentreret omkring investering i tyske bolig- og kontorejendomme. I den

forbindelse er koncernen eksponeret overfor nedenstående faktorer og har derfor særlig fokus på den interne kontrol og risikostyring.

- Generelle risikofaktorer: Den makroøkonomiske udvikling i Tyskland.
- Ejendomsrelaterede risici: Beliggenhed, lejeklientel, ejendommenes driftsomkostninger, herunder vedligehold og forbedringer, forvaltning.
- Finansielle risici: Kapitalstruktur, renterisiko, valutakursrisiko, refinansierings- og tilbagebetalingsrisiko.
- Lovgivning og skat: Ny lovgivning, der regulerer lejemarkedet eller handel med fast ejendom, ændring i regnskabs- og selskabslovgivning, herunder skatte- og afgiftsforhold i Danmark og Tyskland.

Der er i afsnittet vedrørende koncernens risikoforhold og -styring detaljeret redegjort for de nævnte risikofaktorer.

## Kontrolmiljø

Bestyrelsen og direktionen fastlægger og godkender de overordnede politikker, procedurer og kontroller for den interne kontrol og risikostyring. Tilrettæggelsen heraf vurderes løbende og grundlaget sikres gennem en klar organisationsstruktur med veldefinerede retningslinjer og nedskrevne procedurer.

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

Direktionen rapporterer løbende til bestyrelsen om den driftsmæssige og økono-

miske udvikling, samt om koncernens risikoforhold. Direktionen har ansvaret for at bestyrelsen orienteres om og involveres i eventuelle væsentlige ændringer i forhold til tidligere rapportering.

Prime Office A/S's bestyrelse opererer som revisionsudvalg og bestyrelsen vurderes som værende i besiddelse af tilstrækkelig sagkundskab og erfaring til at det har en opdateret indsigt i og erfaring med finansielle forhold samt regnskabs- og revisionsforhold i selskaber, der har aktier optaget til handel på et reguleret marked.

Bestyrelsens næstformand Jens Erik Christensen er som særlig sagkyndig formand for revisionsudvalget.

Bestyrelsen har ligeledes etableret et særskilt Vederlags- og nomineringsudvalg med Flemming Lindeløv som

formand. Udvalget har i indeværende regnskabsår tilset, at den fastlagte vederlagspolitik er overholdt og i overensstemmelse med Prime Office A/S' strategi og langsigtede mål. Direktions og bestyrelsens struktur, størrelse, sammensætning, kompetencer og resultater er vurderet af nomineringsudvalget vurderet.

Revisions-, nominerings- og vederlagsudvalgene har i 2015 afholdt et møde og der anvendes ikke eksterne rådgivere i udvalgene.

Direktionen har etableret en central funktion i relation til controlling af den finansielle rapportering fra koncernens tyske dattervirksomheder.

Der udarbejdes et årligt budget, som omfatter koncernens forretningsaktiviteter. Budgettet følges månedsvist på udvalgte

poster og kvartalsvis på samtlige poster med analyse af eventuelle afvigelser. Kvartalsvis suppleres med forventninger for indeværende regnskabsår.

Direktionen overvåger løbende overholdelsen af relevant lovgivning og andre forskrifter og bestemmelser i forbindelse med regnskabsaflæggelsen og rapporterer løbende herom til bestyrelsen. Dette sker også i et samarbejde med selskabets revisor og advokat.

#### **Risikovurdering**

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.

Endvidere vurderer bestyrelsen løbende tiltag med henblik på at styre, henholds-

vis eliminere, eller reducere koncernens forskellige risici.

#### **Kontrolaktiviteter og overvågning**

Kontrolaktiviteterne tager udgangspunkt i en vurdering af koncernens risici. Hensigten med kontrolaktiviteterne er at sikre, at udstukne mål, politikker, manualer, procedurer m.v. opfyldes og eventuelle fejl, mangler og afvigelser m.v. opdages rettidigt.

Prime Office A/S' overholdelse af reglerne for intern kontrol og risikostyring styres løbende gennem faste procedurer og stikprøver.

#### **Information og kommunikation**

Bestyrelsen har fastlagt koncernens kommunikationspolitik, som lægger vægt på, at information fra koncernen er åben, retvisende, troværdig og tilgængelig.

Endvidere har bestyrelsen fastsat regler for koncernens efterlevelse af sine oplysningsforpligtigelser i overensstemmelse med love, bekendtgørelser og andre forskrifter.

# AKTIONÆRINFORMATION

Prime Office A/S bestræber sig på, at sikre et højt informationsniveau om den nuværende og fremtidige situation i koncernen, således at markedet, aktionærer, nye investorer, analytikere, porteføljeforvaltere og andre interesserede altid har adgang til korrekt og tilstrækkelig viden om Prime Office A/S.

På Prime Office A/S' hjemmeside findes yderligere investorrelevant information. Informationen har først og fremmest til formål at give investorer et retvisende billede af koncernens aktiviteter og fremtidsudsigter, således at prisfastsættelsen af selskabets aktie reflekterer værdien af koncernen. Under Investor Relations kan der findes relevante informationer om Prime Office A/S, herunder fondsbørsmeddelelser og regnskabsmeddelelser.

## Fondskode og aktiekapital

Fondsbørs:	Nasdaq OMX Copenhagen A/S
Fondskode/ISIN:	DK0060137594
Aktienavn:	Prime Office
Kortnavn:	PRIMOF
Aktieklasser:	én
Aktiekapital:	DKK 159.666.700
Nominel stykstørrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.193.314
Antal stemmer pr. aktie:	én
Ihændeleverpapir:	ja
Stemmeretsbegrænsning:	nej
Begrænsninger i omsættelighed:	nej

## Ejerforhold

I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29 har Prime Office A/S meddelt, at følgende 4 aktionærer er i besiddelse af mere end 5 % af såvel den samlede aktiekapital som stemmerettighederne:

- Birketinget A/S ejer 539.287 stk. aktier svarende til 16,89%.
- AHJ A/S ejer 501.906 stk. aktier svarende til 15,72%.
- Granada AS, Norge ejer 319.412 stk. aktier svarende til 10%.
- Djernes & Andreasen Aps ejer >5%.

## Egne aktier

I henhold til selskabsloven kan aktionærerne bemyndige bestyrelsen til at lade koncernen købe egne aktier. Det samlede antal af sådanne aktier må dog ikke overstige 10% af koncernens samlede selskabskapital.

Beholdningen af egne aktier udgjorde den 1. januar 2015 6.273 stk. aktier af koncernens samlede aktiekapital. I regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2015 har selskabet erhvervet 100.100 stk. aktier, således at den samlede beholdning af egne aktier den 31. december 2015 udgør 106.373 stk. aktier svarende til 3,33% af koncernens samlede aktiekapital.



Ved erhvervelse af aktierne må det vederlag der betales ikke afvige med mere end 10% fra den på erhvervelsestidspunktet på Nasdaq OMX Copenhagen A/S noterede købskurs.

### Udbyttepolitik

Enhver udbyttebetaling skal godkendes af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen og fordeles mellem alle aktionærer i forhold til deres respektive andele af koncernens samlede aktiekapital.

Udbytte udbetales i overensstemmelse med selskabslovens regler og sker under hensyntagen til fastholdelse af en forsvarlig soliditetsgrad og en likviditetsreserve.

### Resultatdisponering

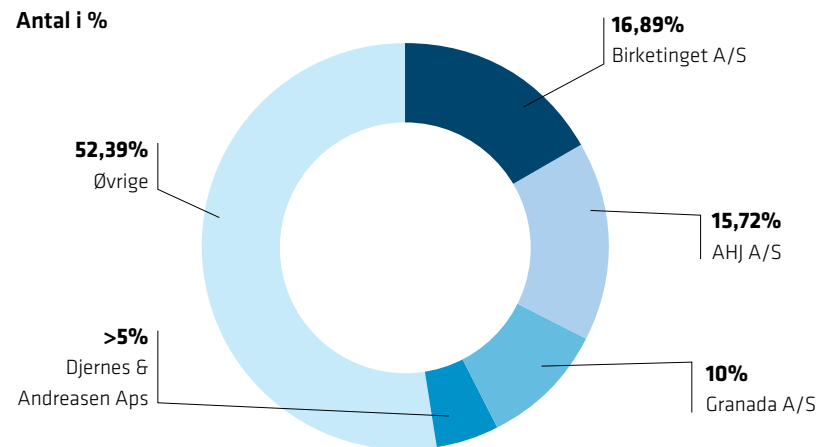
Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om, at der udbetales udbytte for regnskabsåret 2015 på 4.790.000 DKK.

### Dato og sted for afholdelse af generalforsamling

Prime Office A/S afholder ordinær generalforsamling onsdag den 20. april 2016 kl. 14.00, hos Prime Office A/S, Skt. Knuds Torv 3, 1. sal, DK-8000 Aarhus C.

## OVERSIGT OVER STORAKTIONÆRER

Antal i %



SELSKAB	Antal aktier	Stemmer
Birketinget A/S	539.287	539.287
AHJ A/S	501.906	501.906
Granada A/S	319.412	319.412
Djernes & Andreasen Aps	-	-
Øvrige	-	-

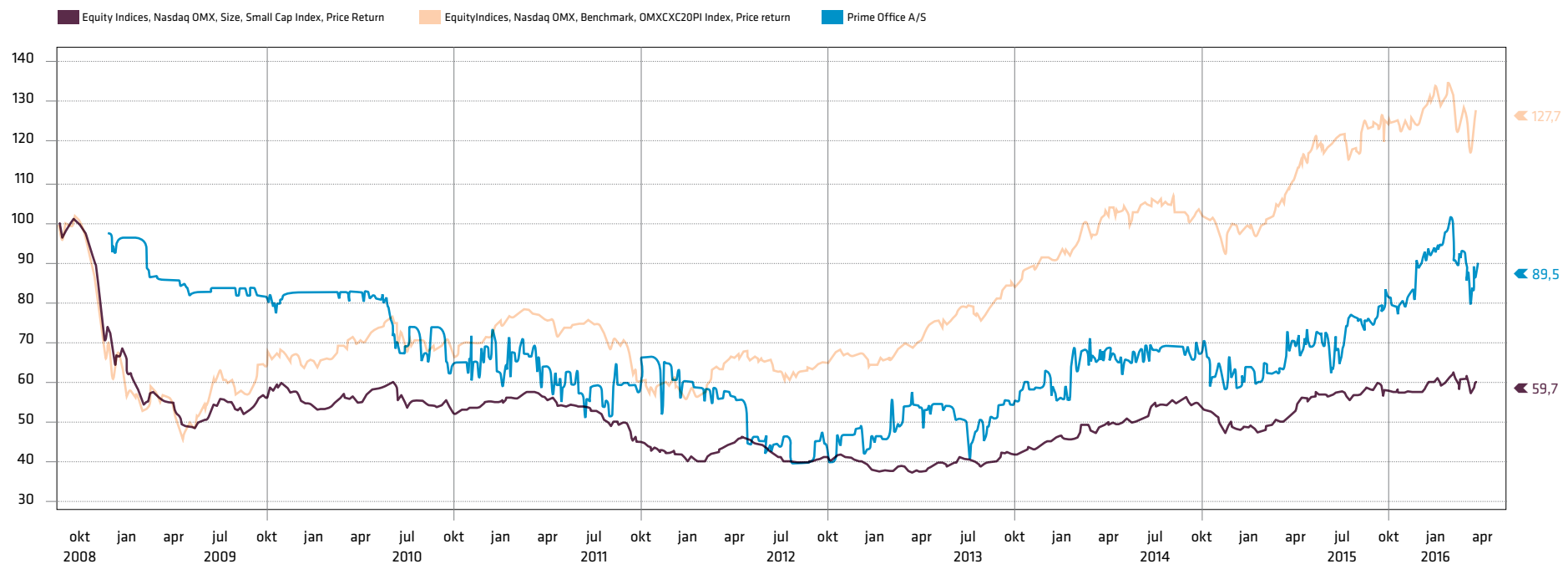
# AKTIEKURSUDVIKLING

## Kursudvikling Prime Office A/S, OMX Benchmark index og Small Cap index

Indeks 100 = 10.7.2008

Prime Office kursen har siden 2008 klaret sig bedre end small cap indekset, men dårligere end OMX Benchmarkindex, som Prime Office A/S indgår i pr. 1.12.2015.

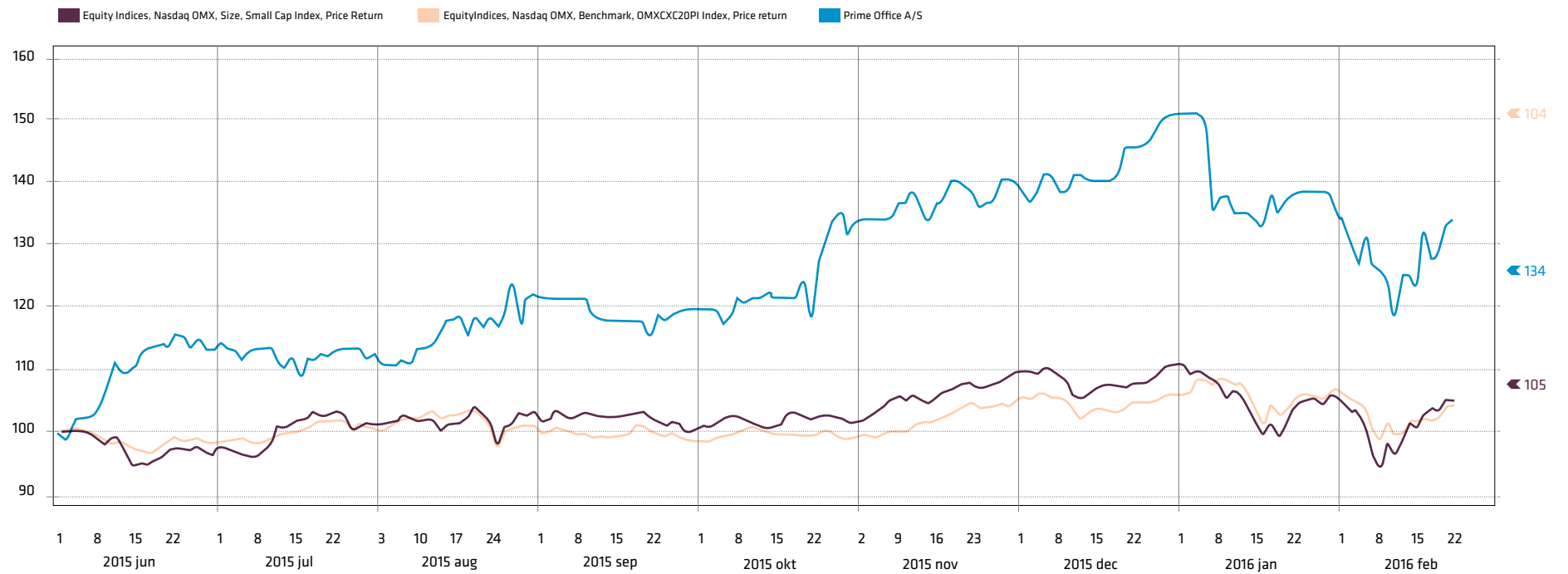
Siden kapitalforhøjelsen i maj 2015 har Prime Office A/S aktiekurs klaret sig bedre end de to andre indeks.



Kilde: Macrobond

**Kursudvikling Prime Office A/S, OMX Benchmark index og Small Cap index**  
 Indeks 100 = 1.6.2015

Siden 1.6.2015 er kursen på Prime Office steget til indeks 134, mod 105 for OMX Benchmark indekset og 104 for Small Cap indekset.



Kilde: Macrobond

## OFFENTLIGGJORTE MEDDELELSER

### Fondsbørsmeddelelser for 2016

Nr. 102/2016 22.03.2016 Årsrapport 2015

### Fondsbørsmeddelelser for 2015

Nr. 101/2015 23.11.2015 Prime Office A/S' største lejemål forlænget i 10 år.

Nr. 100/2015 12.11.2015 Delårsrapport for 3. kvartal 2015

Nr. 99/2015 12.11.2015 Finanskalender 2016

Nr. 98/2015 26.08.2015 Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 29, stk. 2, nr. 2

Nr. 97/2015 12.08.2015 Delårsrapport for 1. halvår 2015

Nr. 96/2015 03.06.2015 Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28a

Nr. 95/2015 02.06.2015 Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28a

Nr. 94/2015 01.06.2015 Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28a

Nr. 93/2015 28.05.2015 Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 29, stk. 2, nr. 1

Nr. 92/2015 27.05.2015 Prime Office A/S offentliggør nye vedtægter

Nr. 91/2015 22.05.2015 Prime Office A/S offentliggør resultat af fortegningsmission

Nr. 90/2015 13.05.2015 Delårsrapport for 1. kvartal 2015

Nr. 89/2015 28.04.2015 Referat fra ekstraordinær generalforsamling

Nr. 88/2015 27.04.2015 Meddelelse om fuldmagt til bestyrelsen

Nr. 87/2015 24.04.2015 Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28a, stk. 2

Nr. 86/2015 24.04.2015 Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28a, stk. 4, 4

Nr. 85/2015 24.04.2015 Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28a, stk. 3

Nr. 84/2015 24.04.2015 Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28

Nr. 83/2015 24.04.2015 Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 29

Nr. 82/2015 24.04.2015 Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 29

Nr. 81/2015 24.04.2015 Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 29

Nr. 80/2015 21.04.2015 Referat fra generalforsamling den 21. april 2015

Nr. 79/2015 21.04.2015 Prime Office A/S offentliggør prospekt i forbindelse med udbud af 2.128.876 stk. nye aktier a nominelt DKK 50 til DKK 50 per aktie med fortegningsret for eksisterende aktionærer i forhold 1:2.

Nr. 78/2015 20.04.2015 Meddelelse om fuldmagt til bestyrelsen

Nr. 77/2015 09.04.2015 Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28a

Nr. 76/2015 31.03.2015 Prime Office A/S indkalder til ekstraordinær generalforsamling

Nr. 75/2015 27.03.2015 Prime Office A/S indkalder til ordinær generalforsamling

Nr. 74/2015 26.03.2015 Prime Office A/S udskyder ekstraordinær generalforsamling

Nr. 73/2015 25.03.2015 Årsrapport 2014

Nr. 72/2015 23.03.2015 Finanstilsynet har i dag udstedt tilladelse til Prime Office A/S som selvforvaltende alternativ investeringsfond.

Nr. 71/2015 09.03.2015 Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling den 31. marts 2015

Nr. 70/2015 02.02.2015 Prime Office A/S indgår betinget købsaftale af boligselskab med 77 boligejendomme i Nordtyskland til en samlet værdi på DKK 960 mio.

På selskabets hjemmeside ([www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)) kan samtlige fondsbørsmeddelelser downloades.



### Økonomisk rapportering

Prime Office A/S offentliggør regnskabsmeddelelser hvert kvartal, som er tilgængelige på selskabets hjemmeside. Interesserede kan ved henvendelse dog modtage den økonomiske rapportering fra Prime Office A/S pr. e-mail.

### Finanskalender for 2016

Årsrapport 2015.....	22. marts 2016
Ordinær generalforsamling 2016.....	20. april 2016
Delårsrapport, 1. kvartal 2016.....	11. maj 2016
Delårsrapport, 1. halvår 2016.....	17. august 2016
Offentliggørelse af finanskalender for 2017.....	15. november 2016
Delårsrapport, 3. kvartal 2016.....	15. november 2016

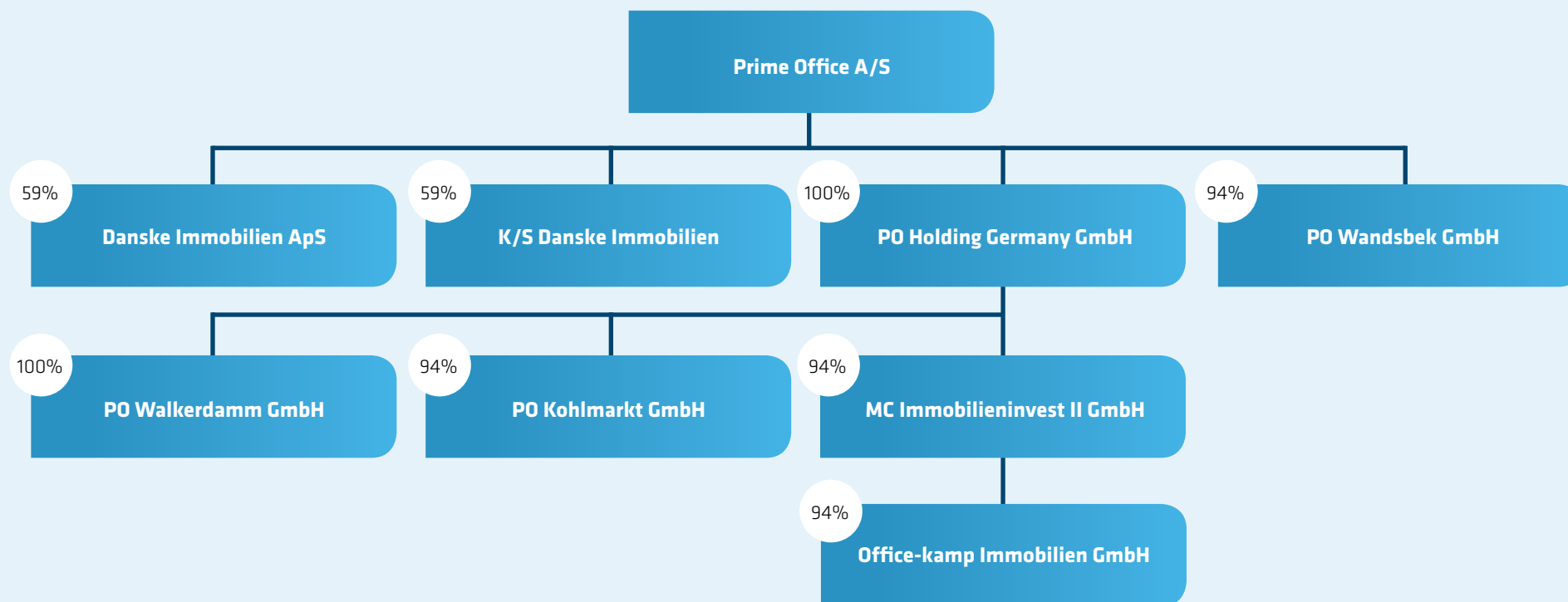
Forslag fra aktionærer til behandling på generalforsamlingen onsdag den 20. april 2016 skal fremsættes til selskabets kontor senest den 9. marts 2016.  
Der er ikke modtaget forslag.







# KONCERNSTRUKUR





# MEGATRENDS OG DRIVERE

Megatrends kan observeres over årtier og vil med høj grad af sandsynlighed påvirke samfund og virksomheder.

Megatrends kan observeres over årtier og vil med høj grad af sandsynlighed påvirke samfund og virksomheder. Selskabets ledelse er meget opmærksom herpå. Demografiske ændringer og klimamål er forandringer, som selskabet allerede dag har indarbejdet i selskabets langsigtede planlægning og strategi.

- Demografiske ændringer: stigende og ældre befolkning, indvandring, flere singler og nye familiemønstre
- Klimamål og udnyttelse af jordens ressourcer

er blot to af flere megatrends som selskabet allerede i dag er opmærksom på, og der er i selskabet fokus på at reducere forbrug af energi på en lang række områder: energiforbrug i selskabets ejendomme, facaderenoveringer

og klimaskærme, vinduer, udskiftning af varmekedler, solceller findes i dag på enkelte bygninger, og er alle eksempler på forhold som både er gennemført, og som der løbende arbejdes med. Det giver samtidig besparelser for selskabets lejere.

Frem mod år 2050 bliver der flere ældre og flere pensionister og individualitet er en megatrend der ses i form af ændrede familiemønstre, eksemplificeret ved et stigende antal af singler. Selskabet har stor efterspørgsel efter lejligheder op til 65 m<sup>2</sup> og store lejligheder opdeles i flere byer, hvor det er muligt. Det giver både en lettere udlejning og en højere leje pr. m<sup>2</sup>. I enkelte ejendomme er erhvervslejemål ombygget til ældreboliger.







# STYRINGSDIAMANT

Forretningsmodellen understøtter selskabets strategi.

Drift, indtjening (EBIT) og værdiskabelse er væsentlige. Fremadrettet vil selskabet styre efter en række centrale nøgletal indenfor drift og indenfor balance, der på lang sigt sikrer en øget værdi for aktionærerne.



# STRATEGI

## DE 5 STRATEGISKE SØJLER

Selskabets strategi er koncentreret omkring drift og balancestyring.

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

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

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

I et senere afsnit tydeliggør vi disse nøgletal.



## DE 5 SØJLER FORKLARET

### Ejendoms drift og portefølje

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

### Finansiering

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

### Portefølje

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

### Værdikæde

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

### Vækst

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

# DET TYSKE EJENDOMSMARKED

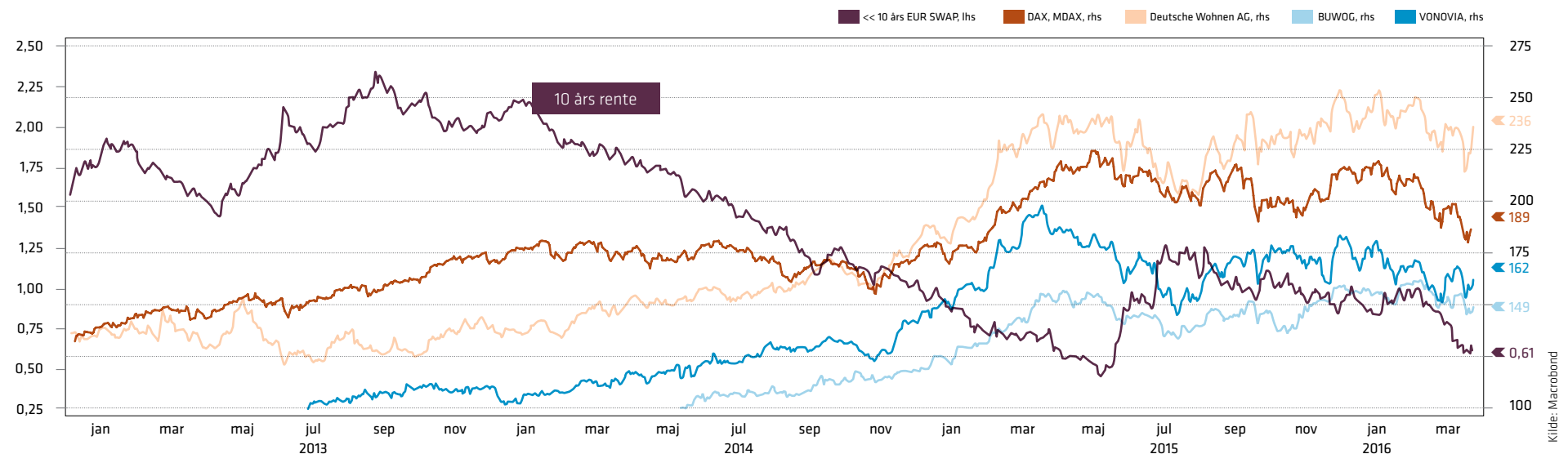
Omsætningen på det tyske ejendomsmarked har iflg. JLL for sjette år sat omsætningsrekord med over 55 mia. EUR, hvilket er 40% over forrige år. Blandt ejendomssegmenterne er kontormarkedet det største med transaktioner på over 23 mia. EUR og butiksejendomme er omsat for over 17 mia. EUR. Både omsætning og efterspørgsel er koncentreret omkring de største tyske byer, og specielt Berlin er efterspurgt i alle segmenter. For kontorejendomme er afkastet i de større tyske byer under 4%. Efterspørgslen kommer både fra tyske og internationale investorer. Konsekvensen har været, at alle andre aktivklasser end obligationer er efterspurgt og aktiemarke-

derne er i de seneste år også steget markant, hvilket også gælder fast ejendom i alle segmenter.

Som det fremgår af grafen nedenfor er 10 års renten markant under 1%, ikke mindst som følge af den aggressive pengepolitik fra ECB, og tyske renter er negative op til 5 år.

I nedenstående graf ses det, at den 10-årige rente er på et næsten historisk lavpunkt, og at både det tyske DAX (MDAX) og ejendomsaktier stiger markant i 2014 og 2015.

## UDVIKLING I 10 ÅRS RENTE, DAX MDAX INDEKS OG STØRRE EJENDOMSSELSKABER

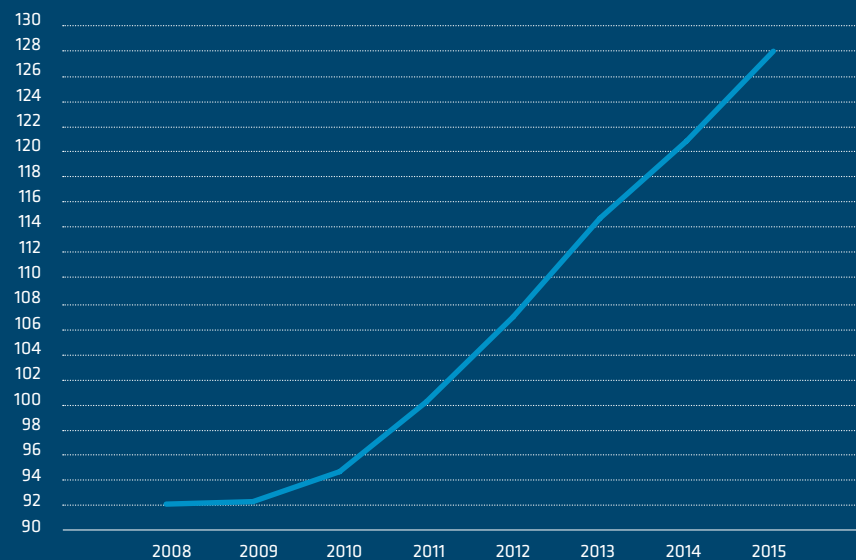




## Bundesbanks analyse af det tyske boligmarked

Investeringer i boliger betragtes ofte som en sikker investering, og den tyske centralbank har i de seneste år ofte beskæftiget sig med prisudviklingen på boligmarkedet og betydningen af prisstigninger på boliger for økonomi og de finansielle markeder. I februar 2016 konstaterer banken, at der for femte år i træk er tale om betydelige prisstigninger på boliger. Den kraftige efterspørgsel efter boliginvesteringer skyldes flere faktorer: attraktive finansieringsmuligheder og lav rente, betydelig efterspørgsel efter boliger sammenholdt med et lavt nybyggeri, ændrede demografiske forhold i form af vandring mod større byer og ændrede samlivsmønstre.

### PRISUDVIKLINGEN FOR BOLIGER I 127 BYER



Kilde: Deutsche Bundesbank



# SEGMENTOPLYSNINGER FOR SELSKABET EJENDOMME

## Hovedtal for Prime Office A/S og K/S Danske Immobilien pr. 31.12.2015

Beløb i DKK 1.000	PRIME OFFICE		K/S DANSKE IMMOBILIEN		
	Kontor	Husleje p.a.	Boliger	Husleje p.a.	Antal lejligheder
	Vurdering*		Vurdering**		
Lübeck	208.577	12.428	463.794	32.609	1.236
Kiel	100.744	7.671			
Heide			226.338	16.733	644
Slesvig			401.034	29.809	1.190
Hamborg	30.596	1.682			
Lensahn			61.715	4.433	162
<b>I alt</b>	<b>339.917</b>	<b>21.781</b>	<b>1.152.882</b>	<b>83.584</b>	<b>3.232</b>

\*Ekstern vurderet februar 2016. \*\*Ekstern vurderet 29.02.2016



# KPI- NØGLETAL DER VISER SUMMEN AF VORES ANSTRENGELSER

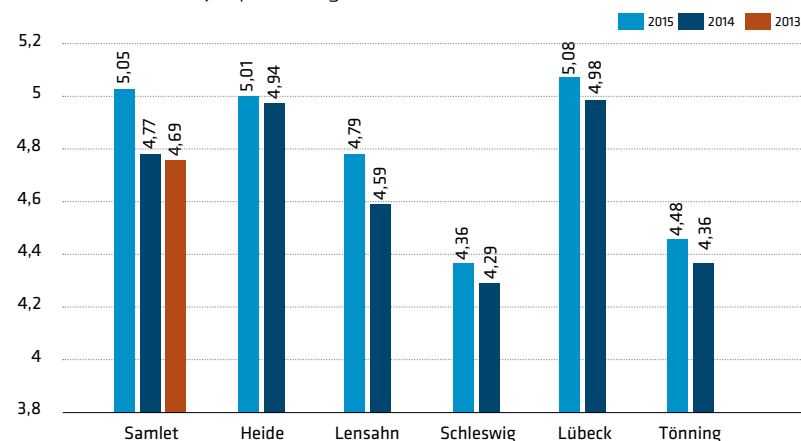
For løbende at overvåge selskabet og følge op på strategien har selskabet indført en række centrale nøgletal. De vigtigste er vist på denne side.

De står ikke alene, men viser udvikling og resultater i virksomheden.

Nettohuslejen er steget markant i alle delområder og resultatet af den primære drift i K/S Danske Immobilen er steget markant.

## NETTOLEJE I EUR PR. M<sup>2</sup> BOLIGER

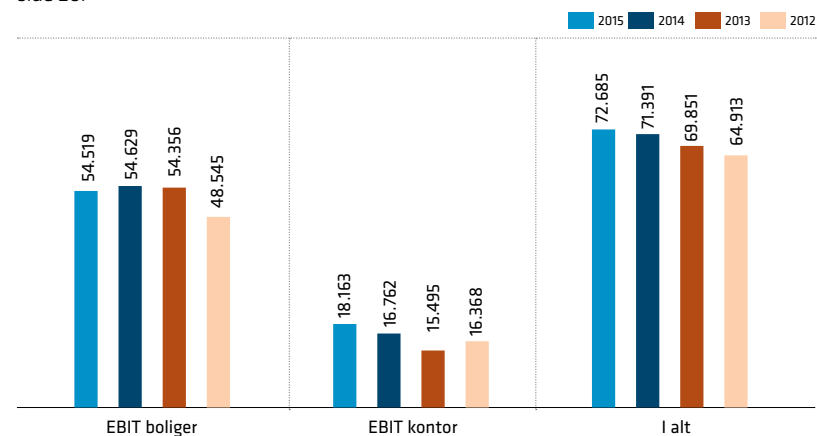
Siden 2013 er nettolejen pr. m<sup>2</sup> steget med over 5%.



Resultat af primær drift for kontor falder i 2015, som følge af meromkostninger til kapitalforhøjelsen og stigende omkostninger til administration og forvaltning.

## RESULTAT AF DRIFT FØR RENTER (EBIT)\*

EBIT p.a.ligger samlet på 70,8 mio. DKK for 2015 og der henvises også til forventninger side 26.



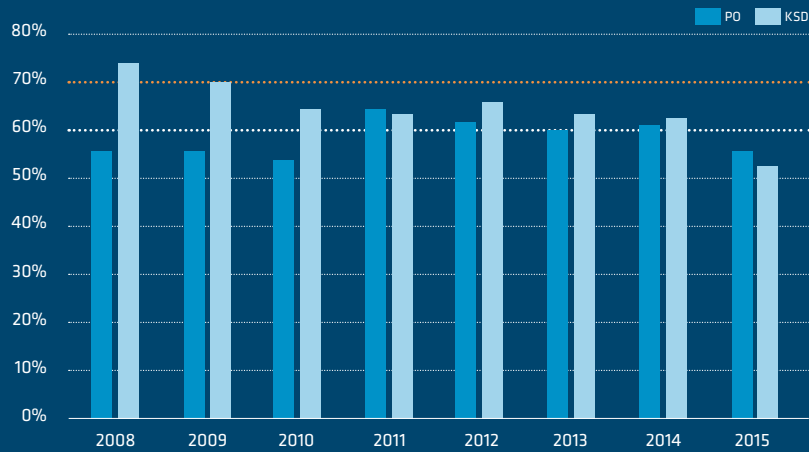
\* K/S Danske Immobilen indgår fra 1.6.2015.

K/S Danske Immobilen er angivet for hele 2015 for at vise en realistisk udvikling. Tallene i ovenstående figur kan derfor ikke afstemmes til koncernregnskabet, hvor K/S Danske Immobilen kun indgår fra 1. juni 2015 til 31. december 2015.



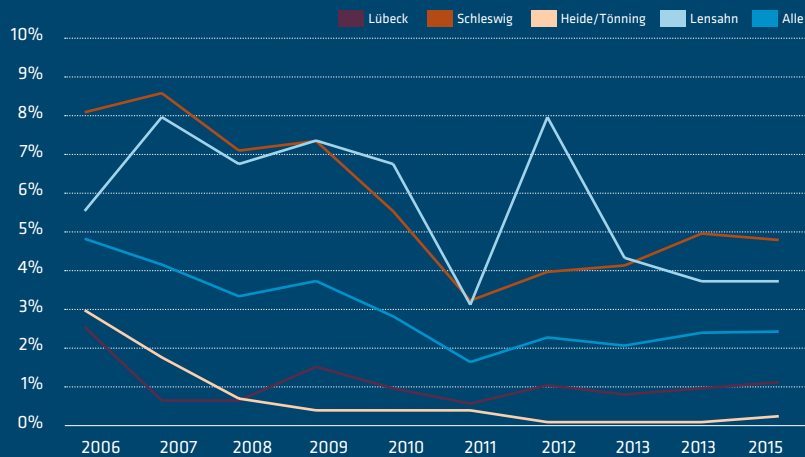
## GÆLDSPROCENT (LTV)

I K/S Danske Immobilien er LTV på 51,9% og for Prime Office kontor er den på 55,3%.

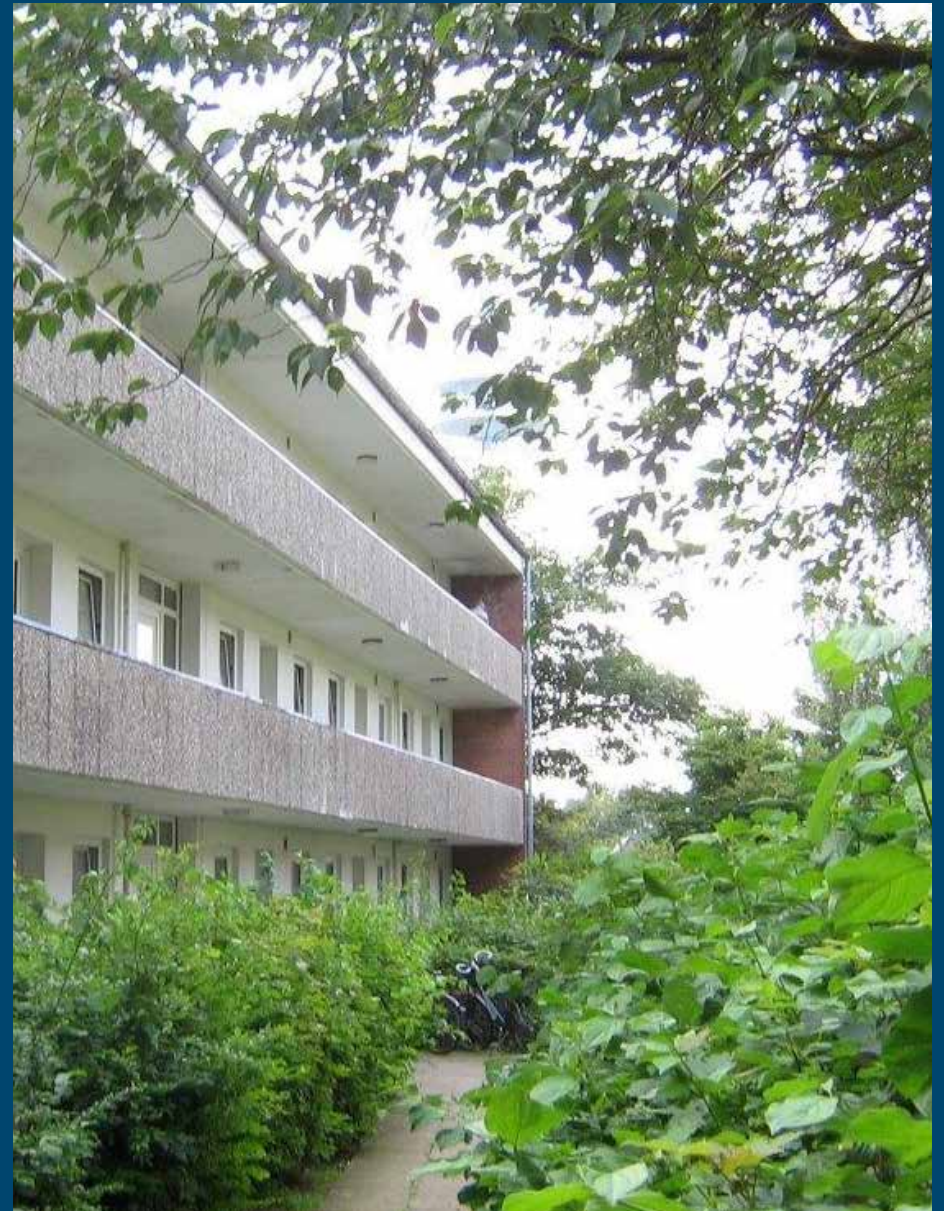


## TOMGANGSPROCENT BOLIGER

Tomgangen ligger på 2,4%, hvilket er tilfredsstillende. For Schleswig forventes en lavere tomgang for 2016.



Anm.: LTV er beregnet ud fra realkreditfinansiering.



# SELSKABETS INVESTERINGSBYER

## Indbyggertal i investeringsbyer

Selskabets kontor-og erhvervsejendomme er uden undtagelse beliggende i de større byer.

Boligejendommene ligger for 75% i omkring større byer eller byområder.

ANTAL INDBYGGERE	2012	2015	2020	2030
<b>Større byer</b>				
Hamburg	1.733.210	1.786.990	1.832.150	1.863.250
Kiel	239.840	245.750	250.570	251.910
Lübeck	211.680	213.690	214.680	213.120
Schleswig-Flensborg	194.910	194.980	193.780	190.540
<b>Mindre byer</b>				
Schleswig	23.670	23.780	23.770	23.360
Heide	20.900	21.000	21.030	20.740
Lensahn	4.931			

Kilde: Bertelsmann Stiftung

## Købekraft i tyske delstater

Som det fremgår bor der ca. 4,5 mio. indbyggere i selskabets investeringsområder, og købekraften i Hamburg er den højeste i Tyskland. Delstaten Schleswig-Holsten har 5. højeste købekraft blandt de tyske delstater.

DELSTAT	Indbyggere	Købekraft pr. indbygger 2015
<b>Hamburg</b>	<b>1.746.342</b>	<b>23.664 €</b>
Bayern	12.604.244	23.401 €
Baden-Württemberg	10.631.278	22.952 €
Hessen	6.045.425	22.858 €
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>2.815.955</b>	<b>21.611 €</b>
Nordrhein-Westfalen	17.571.856	21.458 €
Rheinland-Pfalz	3.994.366	21.120 €
Niedersachsen	7.790.559	21.005 €
Saarland	990.718	20.009 €
Bremen	657.391	19.909 €
Berlin	3.421.829	19.649 €
Brandenburg	2.449.193	19.197 €
Sachsen	4.046.385	18.108 €
Thüringen	2.160.840	18.101 €
Sachsen-Anhalt	2.244.577	17.848 €
Mecklenburg-Vorpommern	1.596.505	17.790 €

Kilde: GfK Kaufkraft Deutschland 2015

### Arbejdsløshedsprocent november 2015

Arbejdsløsheden i Tyskland er høj i de gamle bundeslande, og lav i det sydlige Tyskland. Hamburg og Schleswig-Holsten ligger under gennemsnittet for Tyskland.

DELSTAT	
Baden-Württemberg	3,60%
Bayern	3,30%
Rheinland-Pfalz	4,80%
Hessen	5,10%
Niedersachsen	5,80%
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>6,20%</b>
Thüringen	6,70%
Saarland	6,90%
<b>Hamburg</b>	<b>7,30%</b>
Sachsen	7,50%
Nordrhein-Westfalen	7,60%
Brandenburg	8,10%
Sachsen-Anhalt	9,60%
Mecklenburg-Vorpommern	9,80%
Berlin	10,00%
Bremen	10,50%

Kilde: Bundesagentur für Arbeit





# EJENDOMME I SLESVIG



## HOVEDDATA

	31/12/14	31/12/15
Lejligheder	1.190	1.190
M <sup>2</sup>	75.318	75.318
Fair value DKK 1.000	341.806	401.034
Leje i DKK 1.000	29.413	29.807
Leje i € pr. m <sup>2</sup>	4,37	4,43
Tomgang	5,00%	4,80%

## TOMGANGEN

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antal lejligheder	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190	1.190
Tomgang	97	103	85	88	66	38	47	49	59	57
Tomgang i %	8,2%	8,7%	7,1%	7,4%	5,5%	3,2%	3,9%	4,1%	5,0%	4,80%



Adresse	Opført	Lejemål	m <sup>2</sup>	Årlig leje	Vurdering i EUR**	Vurdering i DKK*	Faktor	Faktor i %	Pris pr. m <sup>2</sup> i EUR
Memeler Str. 52	1957	5	412	22.841	310.000	2.309.500	13,57	7,37%	752
Memeler Str. 1-3	1955	10	571	33.093	420.000	3.129.000	12,69	7,88%	736
Danziger Str. 20-22, 31,35	1954	34	1.649	107.665	1.380.000	10.281.000	12,82	7,80%	837
Danziger Str. 23-29,24-26	1954	35	1.970	129.780	1.700.000	12.665.000	13,10	7,63%	863
Königsberger Str. 2-4,6-12	1957	27	1.797	100.416	1.190.000	8.865.500	11,85	8,44%	662
Memeler Str.50	1957	5	412	23.042	310.000	2.309.500	13,45	7,43%	752
Memeler Str. 6-8,14-16	1957	26	1.219	67.432	960.000	7.152.000	10,38	9,63%	788
Memeler Str. 62-66	1957	15	978	57.489	760.000	5.662.000	13,22	7,56%	777
Birkenweg 1, Am Brautsee 56-58	1961	22	1.327	73.851	1.030.000	7.673.500	13,95	7,17%	776
Königsberger Str. 14	1967	2	213	5.520	140.000	1.043.000	25,36	3,94%	657
Memeler Str.4, 4a	1960	8	494	28.044	340.000	2.533.000	12,12	8,25%	688
Klensbyer Str. 2-4	1961	8	560	27.754	350.000	2.607.500	12,61	7,93%	625
Birkenweg 3-7	1961	14	829	47.101	600.000	4.470.000	12,74	7,85%	724
Lindenweg 20, 20a, 22	1962	27	1.170	52.350	750.000	5.587.500	14,33	6,98%	641
Am Brautsee 1-5	1964	18	1.247	64.234	870.000	6.481.500	13,54	7,39%	698
Schubertplatz 5-7	1966	16	1.172	62.303	820.000	6.109.000	13,16	7,60%	700
Husumer Baum 5,5a	1968	14	632	39.417	530.000	3.948.500	13,45	7,43%	839
Soltenbeerenhof 26-29	1975	12	821	45.128	670.000	4.991.500	14,85	6,73%	816
Altfeld 13,19-25	1974	32	2.520	136.018	1.460.000	10.877.000	10,73	9,32%	579
Altfeld 15-17	1982	18	972	51.255	640.000	4.768.000	12,49	8,01%	658

\* EUR/DKK 7,45

\*\* Vurdering pr. februar 2016.

Adresse	Opført	Lejemål	m <sup>2</sup>	Årlig leje	Vurdering i EUR**	Vurdering i DKK*	Faktor	Faktor i %	Pris pr. m <sup>2</sup> i EUR
Am Lornseepark 2-6, Kälber Str. 37-39	1984	38	3.164	170.281	2.840.000	21.158.000	14,79	6,76%	898
Dornweg 10-14	1983	21	1.270	78.761	1.010.000	7.524.500	16,68	6,00%	795
Drei Kronen 1a	1990	0	150	9.078	100.000	745.000	11,02	9,07%	667
Soltenbeerenhof 2-12	1971	48	3.242	171.490	2.290.000	17.060.500	13,35	11,45%	706
Mozart Str. 4-22, Schubert Pl 1-3	1962	114	5.144	295.944	3.990.000	29.725.500	13,48	7,42%	776
Klaus Groth Str. 1-6	1960	72	3.117	186.575	2.140.000	15.943.000	11,47	8,72%	687
Memeler Str. 5,5a	1960	10	689	38.847	510.000	3.799.500	13,13	7,62%	740
Hornbrunnen 14a,b, Schulberg 2	1958	24	1.622	91.016	1.200.000	8.940.000	13,18	111,45%	740
Klensbyer Str. 19-29, 31-33	1960	40	2.485	134.328	1.750.000	13.037.500	13,03	7,67%	704
Am Brautsee 25-31, Lindenweg 24-26	1960	36	2.392	115.699	1.770.000	13.186.500	15,30	6,54%	740
Am Brautsee 28-30	1964	40	2.794	127.413	1.910.000	14.229.500	14,99	6,67%	684
Schubertplatz 2-6	1966	24	1.943	107.936	1.420.000	10.579.000	13,16	7,60%	731
Mozart Str. 24	1967	45	3.592	157.353	2.020.000	15.049.000	12,84	7,79%	562
Erlenweg 5	1967	48	3.706	175.450	2.350.000	17.507.500	13,39	7,47%	634
Drei Kronen 1-7	1968	32	2.529	129.021	1.510.000	11.249.500	11,70	8,55%	597
Drei Kronen 9-11	1969	16	1.102	50.340	680.000	5.066.000	13,51	7,40%	617
Drei Kronen 13-15, Altfeld 3-5	1971	32	2.246	128.377	1.520.000	11.324.000	11,84	8,45%	677
Altfeld 7-11	1972	24	1.842	104.903	1.330.000	9.908.500	12,59	7,94%	722
An der Schanze 12	1936	14	867	52.224	700.000	5.215.000	13,40	7,46%	807
Schuby Str. 106-116, Hindenb	1935	32	1.875	105.672	1.330.000	9.908.500	12,59	7,94%	709
Soltenbeerenhof 5-17, 14-24	1971	120	8.064	430.131	5.330.000	39.708.500	12,39	8,07%	661
Erlenweg 1-3	1957	12	1.198	59.977	810.000	6.034.500	13,50	7,41%	676

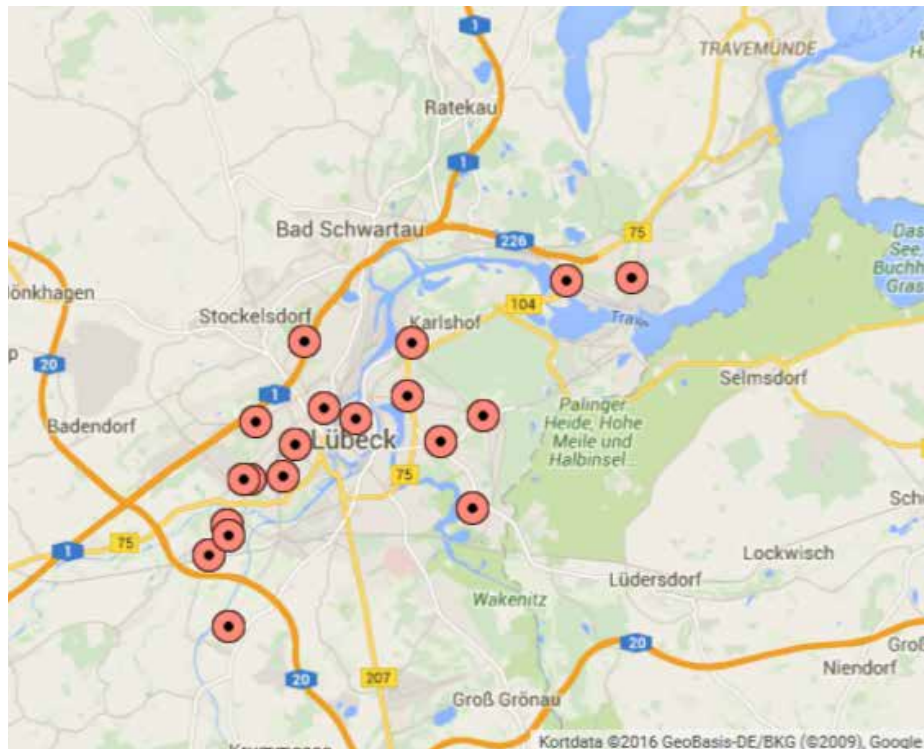
\* EUR/DKK 7,45

\*\* Vurdering pr. februar 2016.





# EJENDOMME I LÜBECK



## HOVEDDATA

	31/12/14	31/12/15
Lejligheder	1.236	1.236
M <sup>2</sup>	69.734	69.734
Fair value DKK 1.000	381.142	463.794
Leje i DKK 1.000	31.625	32.609
Leje i € pr. m <sup>2</sup>	5,07	5,23
Tomgang	0,90%	1,10%

## TOMGANGEN

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antal lejligheder	1.234	1.234	1.234	1.235	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236
Tomgang	31	7	7	18	11	6	12	9	11	13
Tomgang i %	2,5%	0,6%	0,6%	1,5%	0,9%	0,5%	1,0%	0,7%	0,9%	1,1%

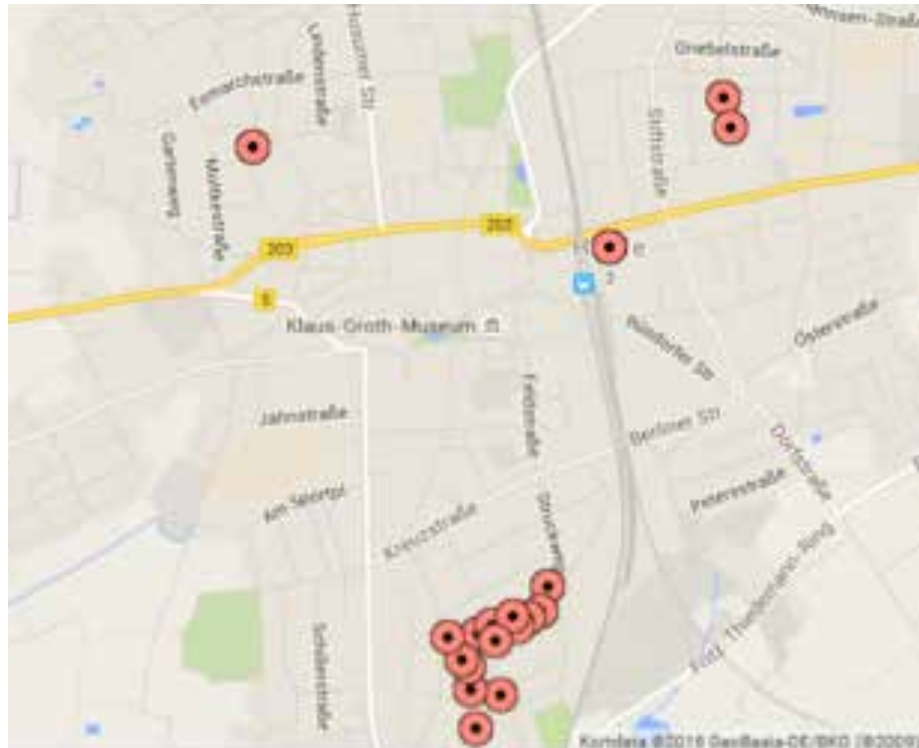


Adresse	Opført	Lejemål	m <sup>2</sup>	Årlig leje	Vurdering i EUR**	Vurdering i DKK*	Faktor	Faktor i %	Pris pr. m <sup>2</sup> i EUR
Georg Str. 6-16, Meier Str. 10-14	1954	74	3.880	262.562	4.020.000	29.949.000	15,31	6,53%	1.036
Siemer Landstr. 1a, 1b	1972	10	705	34.432	480.000	3.576.000	13,94	7,17%	681
Heinzelmännchengasse 9-11	1963	24	1287	79.483	950.000	7.077.500	11,95	8,37%	738
Töpferstr. 47-55, Dormer Str. 61-67	1951	230	8517	615.102	7.890.000	58.780.500	12,83	7,79%	926
Korvetten Str. -1-39	1966	168	10836	668.164	9.090.000	67.720.500	13,60	7,35%	839
Korvetten Str. -41-63,52-64	1966	152	11256	527.745	8.420.000	62.729.000	15,94	6,27%	748
Marliring 94-100	1965	20	1807	120.234	2.170.000	16.166.500	18,05	5,54%	1.201
Forstmeisterweg 83	1965	180	6127	427.558	5.480.000	40.826.000	12,82	7,80%	894
Brüder Grimm Ring 4	1971	16	1236	61.940	860.000	6.407.000	13,88	7,20%	696
Rebhunw. 2-8, Fasan Str. 1-7	1968	116	8059	504.179	6.890.000	51.330.500	13,67	7,32%	855
Hochofen Str. 22	1982	24	1728	113.898	1.670.000	12.441.500	14,66	6,82%	966
Lorelei Weg 4-12	1970	60	4381	281.555	3.830.000	28.533.500	13,60	7,35%	874
Armin Str. 82	1963	51	2962	208.867	3.110.000	23.169.500	14,89	6,72%	1.050
Schoenboeckener Str. 74	1963	32	2256	143.940	1.750.000	13.037.500	12,16	8,22%	776
Im Brandenbaumer Feld 10	1965	36	2274	188.227	2.630.000	19.593.500	13,97	7,16%	1.157
Eutiner Str. 42-48	1967	32	2206	148.078	2.370.000	17.656.500	16,00	6,25%	1.074
Siemer Landstr. 8-8a		11	769	36.626	540.000	4.023.000	14,74	6,78%	702

\* EUR/DKK 7,45

\*\* Vurdering pr. februar 2016.

# EJENDOMME I HEIDE/TÖNNING



## HOVEDDATA

	31/12/14	31/12/15
Lejligheder	644	644
M <sup>2</sup>	36.563	36.563
Fair value DKK 1.000	189.603	226.338
Leje i DKK 1.000	16.323	16.733
Leje i € pr. m <sup>2</sup>	4,99	5,12
Tomgang	0,00%	0,16%

## TOMGANGEN

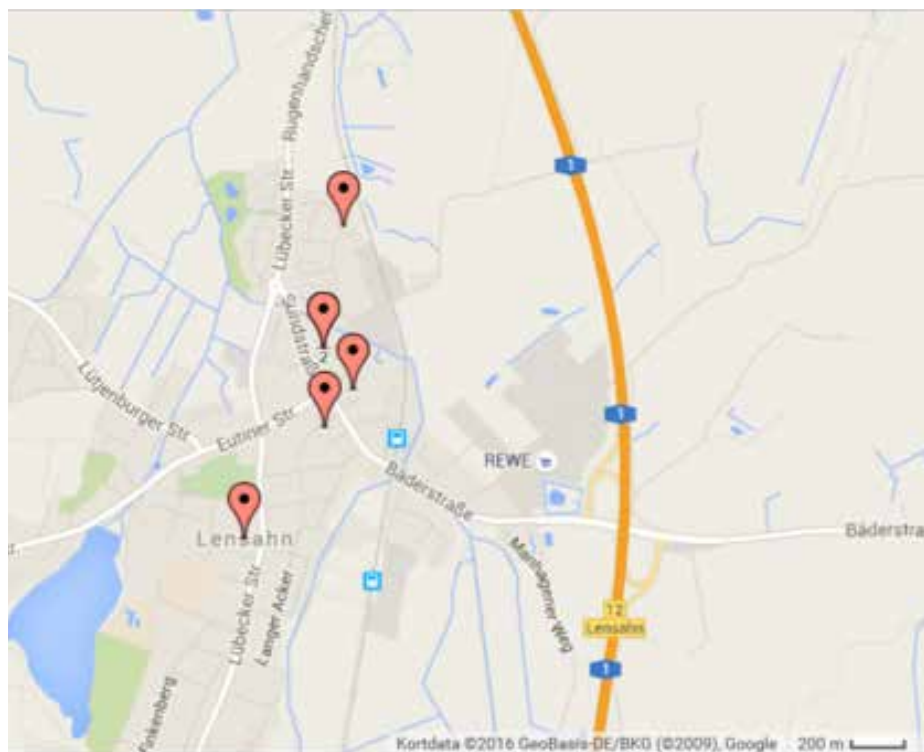
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antal lejligheder	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
Tomgang	19	11	4	2	2	2	0	0	0	1
Tomgang i %	3,0%	1,7%	0,6%	0,3%	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,16%

Adresse	Opført	Lejemål	m <sup>2</sup>	Årlig leje	Vurdering i EUR**	Vurdering i DKK*	Faktor	Faktor i %	Pris pr. m <sup>2</sup> i EUR
Fehrsplatz 1-27	1952	42	1.590	109.517	1.440.000	10.728.000	13,15	7,60%	905
Fehrsplatz 6-8	1953	10	472	31.245	420.000	3.129.000	13,44	7,44%	889
Gorch-Foch Str 2-12	1946	46	1.979	133.095	1.790.000	13.335.500	13,45	7,43%	905
Gorch-Foch Str 13-17	1957	19	892	56.489	770.000	5.736.500	13,63	7,34%	863
Gorch-Foch Str 14-18	1959	20	886	59.095	790.000	5.885.500	13,37	7,48%	892
Gorch-Foch Str 20-24	1959	18	888	56.339	770.000	5.736.500	13,67	7,32%	867
Gorch-Foch Str 26-30	1959	20	881	57.273	780.000	5.811.000	13,62	7,34%	885
Gorch-Foch Str 7-11	1958	19	886	58.557	800.000	5.960.000	13,66	7,32%	903
Gorch-Foch Str 1-5	1953	23	954	79.593	1.060.000	7.897.000	13,32	7,51%	1.111
Fehrplatz 29-33	1954	23	962	66.041	880.000	6.556.000	13,32	7,51%	914
Badalle 18-20	1950	16	1.100	61.430	840.000	6.258.000	13,67	7,32%	764
Arn. Ebel Str.2, Hermann Loens 5-11	1968	96	6.940	412.773	5.210.000	38.814.500	12,62	7,92%	751
Dr.Lammers Str. 14-20	1956	16	1.131	63.872	910.000	6.779.500	14,25	7,02%	805
Dr.Lammers Str. 22	1960	8	602	35.108	490.000	3.650.500	13,96	7,16%	814
Gustav Frensen Str. 2-4	1955	10	505	32.756	440.000	3.278.000	13,34	7,50%	871
Bürgermeister Blass Str. 4-14	1951	30	1.481	103.371	1.380.000	10.281.000	13,35	7,49%	932
Gustav Frensen Str. 10-16	1961	16	1.072	63.064	840.000	6.258.000	13,32	7,51%	784
Herman Loens Str. 8-16	1962	20	1.603	104.150	1.470.000	10.951.500	14,11	7,09%	917
Gustav Frensen Str. 13-19	1963	24	1.896	100.924	1.400.000	10.430.000	13,87	7,21%	738
Nordstrander Str. 15-19	1965	18	1.494	81.567	1.110.000	8.269.500	13,61	7,35%	743
Führer Str. 10,20,30 Helgol. 25-47	1968	150	8.340	511.179	6.740.000	50.213.000	13,19	7,58%	808

\* EUR/DKK 7,45

\*\* Vurdering pr. februar 2016.

# EJENDOMME I LENSAAH



## HOVEDDATA

	31/12/14	31/12/15
Lejligheder	162	162
M <sup>2</sup>	10.064	10.064
Fair value DKK 1.000	49.394	61.715
Leje i DKK 1.000	4.291	4.433
Leje i € pr. m <sup>2</sup>	4,77	4,93
Tomgang	3,70%	3,70%

## TOMGANGEN

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antal lejligheder	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162
Tomgang	9	13	11	12	11	5	13	7	6	6
Tomgang i %	5,6%	8,0%	6,8%	7,4%	6,8%	3,1%	8,0%	4,3%	3,7%	3,7%



Adresse	Opført	Lejemål	m <sup>2</sup>	Årlig leje	Vurdering i EUR**	Vurdering i DKK*	Faktor	Faktor i %	Pris pr. m <sup>2</sup> i EUR
Wiesenkrog 1-9	1967	30	1.910	109.832	1.410.000	10.504.500	12,84	7,79%	738
Katharina Str. 1	1967	18	932	47.871	610.000	4.544.500	12,74	7,85%	654
Hufenweg 1	1967	12	609	52.153	700.000	5.215.000	13,42	7,45%	1.150
Hoherkrog Strasse 2-8	1967	30	1.984	93.989	1.510.000	11.249.500	16,07	6,22%	761
Berliner Str. 26, 28,30	1965	72	4.381	286.506	4.040.000	30.098.000	14,10	7,09%	922

\* EUR/DKK 7,45

\*\* Vurdering pr. februar 2016.



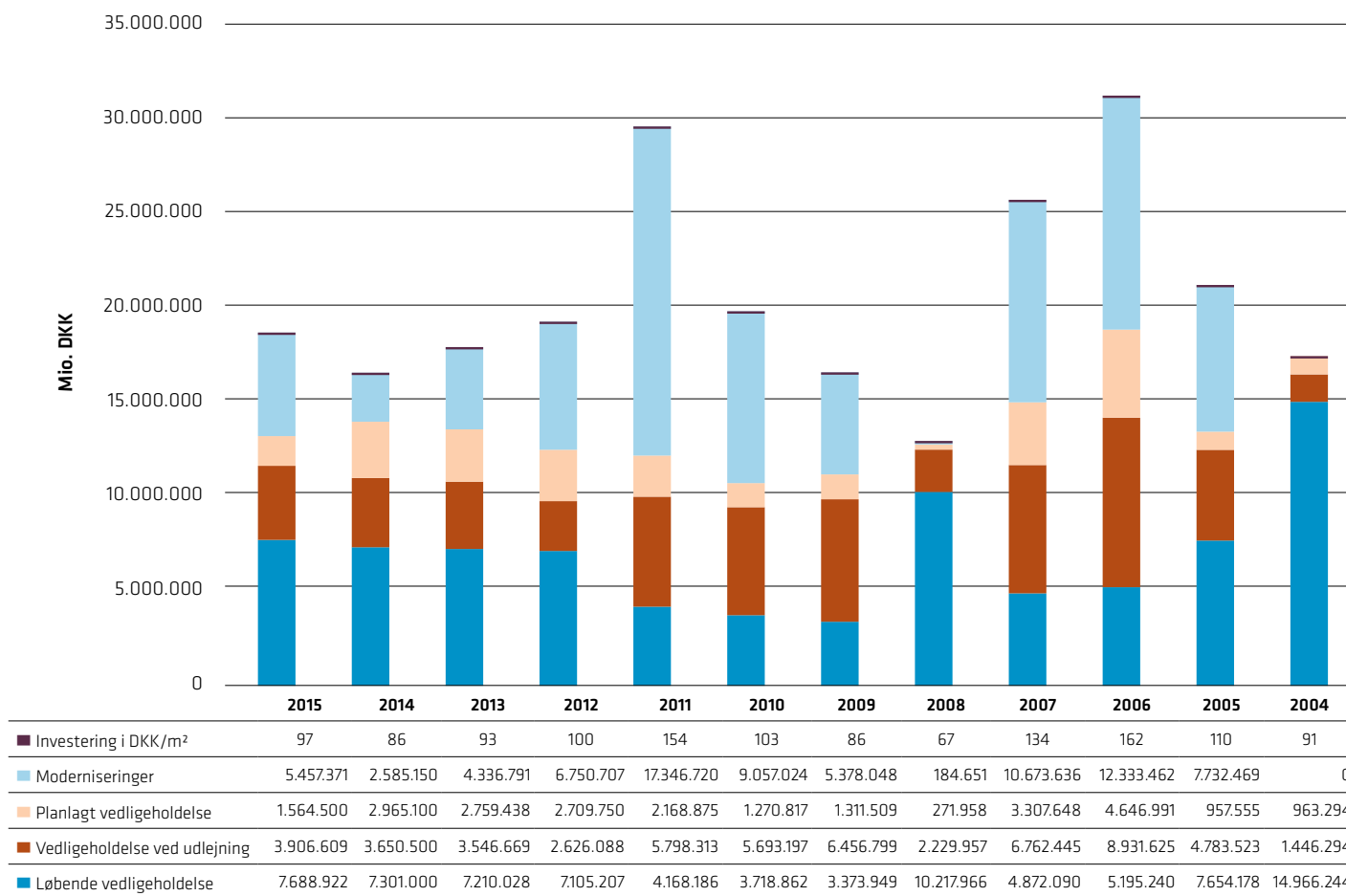
# INVESTERINGER OG VEDLIGEHOJDELSE I BOLIGER

K/S Danske Immobilien har i hele selskabets levetid haft en proaktiv investerings- og vedligeholdelsesplan. Der er sammen med selskabets forvalter udarbejdet investeringsrapporter, der udarbejdes på lang sigt. Seneste rækker frem til 2021.

Der er siden 2004 investeret over 246 mio. DKK i vedligeholdelse og investeringer, der kan opdeles i løbende vedligeholdelse af over 3.200 lejligheder og i planlagt vedligeholdelse. Herudover er investeret betydelige beløb i energiforbedringer, som facaderenoveringer, varmeanlæg, tage, trappeopgange, vinduer og i modernisering af køkken og bad.

En væsentlig årsag til at selskabet har kunnet realisere betydelige huslejestigninger og har kunnet fastholde en lav tomgang over årene skyldes ikke mindst disse investeringer.

Investeringer fra 2004 til 2015



## DREI KRONEN I SLESVIG

I Drei Kronen og i Altfeld ejer K/S Danske Immobilien en række ejendomme, der i de seneste år er totalmoderniseret ind-og udvendigt.



# SELSKABETS KONTOREJENDOMME





## EJENDOMMEN BELIGGENDE PÅ AM KOHLMARKT 7-15 I LÜBECK (PO KOHLMARKT GMBH)

PO Kohlmarkt GmbH er beliggende i Lübecks historiske centrum, og ejendommen er en monumental 4-etagers murstensbygning på ca. 9.262 m<sup>2</sup>. Der har været bank på Am Kohlmarkt siden 1850, og Deutsche Bank har været hovedlejer i bygningen siden 1927.

Ejendommen er senest renoveret i 2008, hvor der er opført ny tagetage, der er udlejet til kontor, og der er sket en omfattende facaderenovering.

Deutsche Bank lejemålet, som ligger i stuen, på 1. og 2. sal, fremgår som meget moderne og har en stor hovedtrappe til 1.sal. Lejemålet er i 2015 forlænget på en ny 10 årig lejekontrakt med årlig lejeregulering på 1,5% p.a.

I nedenstående tabel fremgår de samlede hoveddata for ejendommen samt information for de 3 største lejer.

<b>PO Kohlmarkt GmbH</b> Opførelsesår 1910	<b>Ombygget</b>	<b>Grund m<sup>2</sup></b>	<b>Etager</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>	<b>Lejeindtægt DKK 1.000</b>	<b>Vurdering DKK 1.000</b>
Samlet data for ejendommen	2008	2.773	4	9.262	10.493	180.662
<b>3 største lejere</b>	<b>Kontrakt siden</b>	<b>Kontrakt udløb</b>	<b>Etage</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>	<b>Lejeindtægt DKK 1.000</b>	<b>% af leje i alt</b>
Deutsche Bank	2003	31-12-2026	Stuen, 1 og 2	4.902	7.056	67%
Tysk Arbejdsamt	2005	31-12-2017	3	1.561	1.160	11%
BDO Revision	2008	28-02-2019	1 og 4	1.007	797	8%



## EJENDOMMEN BELIGGENDE PÅ HAMBURGER CHAUSSEE 8 I KIEL (PO HAMBURGER CHAUSSEE GMBH)

Ejendommen er beliggende i centrum af Kiel på indfaldsvejen, Hamburger Chaussee 8. Ejendommen indeholder kontor med forskellig størrelse og individuel indretning. Ejendommen har et udlejningsareal på 3.412 m<sup>2</sup> fordelt på følgende lejer: Techniker Krankenkasse TTK (100%).

Kontorejendommen er opført i 2002 ud fra et moderne og arkitektonisk koncept og fremstår i særdeles god kvalitet. Bygningen er opført under iagttagelse af alle forskrifter inden for brand-sikring, sikkerhedsbestemmelser, varmeisolering og effektiv støjisolering.

Den indvendige indretning er særdeles fleksibel. Bygningens konstruktion medfører, at nedtagelse samt etablering af ekstra skillevægge til opdeling af lejemål er nemt og billigt. Hertil kommer, at der på alle etager er køkken- og toiletfaciliteter i høj kvalitet.

Taget på den forreste del af ejendommen er fladt, og her er opført en stor tagterrasse, mens taget på den bagerste del af ejendommen er et saddeltag med zinkafdækning.

<b>PO Hamburger Chaussee Gmbh</b> Opførelsesår 2002	<b>Ombygget</b>	<b>Grund m<sup>2</sup></b>	<b>Etager</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>	<b>Lejeindtægt DKK 1.000</b>	<b>Vurdering DKK 1.000</b>
	-	2.682	6	3.412	3.105	43.995
<b>Lejer</b>	<b>Kontrakt siden</b>	<b>Kontrakt udløb</b>	<b>Etage</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>	<b>Lejeindtægt DKK 1.000</b>	<b>% af leje i alt</b>
Techniker Krankenkasse	2003	31-12-2019	6	3.412	3.105	100%



## EJENDOMMEN BELIGGENDE PÅ HEILIGENGESTKAMP 4A I LÜBECK (OFFICE-KAMP IMMOBILIEN GMBH)

Ejendommen er opført i 2008. Det er en moderne bygning med glasfacade i to etager. Ejendommen er opdelt i to sektioner i stueetagen, og i tre sektioner på første sal, hvilket betyder at ejendommen naturligt er opdelt i separate lejemål, der kan udlejes uafhængigt af hinanden.

Det samlede udlejningsareal udgør 2.136 m<sup>2</sup> fordelt på følgende lejere: ASI Datamyte (29%), EVG Landwege eG (24%), Inlingua (17%), Sobhi Mahdi (11%), Itzehoer Versicherung (12%) og Schultheiss (5%). På taget af ejendommen er der etableret et solcelleanlæg (2%).

Ejendommen ligger tæt på centrum og tæt ved to befærdede indfaldsveje til Lübeck.

I nedenstående tabel fremgår de samlede hoveddata for ejendommen samt information for de 3 største lejere.

Office-Kamp Immobilien GmbH Opførelsesår 2008	Ombygget	Grund m <sup>2</sup>	Etager	Areal m <sup>2</sup>	Lejeindtægt DKK 1.000	Vurdering DKK 1.000
Samlet data for ejendommen	-	2.122	2	2.135	1.934	27.565
3 største lejere	Kontrakt siden	Kontrakt udløb	Etage	Areal m <sup>2</sup>	Lejeindtægt DKK 1.000	% af leje i alt
ASI Datamyte	2008	28-02-2022	2	689	566	29%
EVG Landwege eG	2008	14-02-2018	Kælder og stuen	558	464	24%
Inlingua	2008	31-01-2018	1	319	335	17%



## EJENDOMMEN BELIGGENDE PÅ WALKERDAMM 1 / HOPFENSTRASSE 71 I KIEL (PO WALKERDAMM GMBH)

Kontorejendommen er beliggende i centrum af Kiel få hundrede meter fra havn og banegård. Ejendommen er opført i 1990 og fremstår i særdeles god kvalitet og indeholder lejemål med forskellig størrelse og individuel indretning.

Ejendommen har et samlet areal på 4.988 m<sup>2</sup>, hvortil kommer en parkerings kælder. Kontorlejemål udgør 3.752 m<sup>2</sup>, mens butiklejemål og lager udgør 1.069 m<sup>2</sup> og 167 m<sup>2</sup>. Hovedlejer er delstaten Slesvig-Holstein (Universitet Klinikum SH) med en lejeandel på 50%. Lejemålet er i marts måned 2015 forlænget indtil 31.12.2017. Af andre lejere kan nævnes et forsikringselskab, advokatkontor samt mindre øvrige erhvervslejemål.

I nedenstående tabel fremgår de samlede hoveddata for ejendommen samt information for de 3 største lejere.

<b>PO Walkerdamm GmbH</b> Opførelsesår 1990	<b>Ombygget</b>	<b>Grund m<sup>2</sup></b>	<b>Etager</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>	<b>Lejeindtægt DKK 1.000</b>	<b>Vurdering DKK 1.000</b>
Samlet data for ejendommen	-	2.193	4	4.988	4.556	56.620
<b>3 største lejere</b>	<b>Kontrakt siden</b>	<b>Kontrakt udløb</b>	<b>Etage</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>	<b>Lejeindtægt DKK 1.000</b>	<b>% af leje i alt</b>
Universites Klinikum SH	2003	31-12-2017	1, 2 og 3	2.503	2.271	50%
Passu Niedermayer, adv.	2010	30-06-2020	4	646	444	10%
Frauen Netzwerk off	2010	30-04-2020	2	508	369	8%





## EJENDOMMEN BELIGGENDE PÅ WANDBEKER MARKTSTRASSE 37 I HAMBORG (PO WANDBEK GMBH)

Prime Office A/S investerede i 2014 i endnu en velbeliggende erhvervsejendom i Tyskland. Erhvervsen blev gennemført ved køb af 94,8% af ejendomsselskabet, Achte Kajen Verwaltungsgesellschafts mbH. Købsprisen for selskabets svarer til selskabets indre værdi og udgør T.DKK 636 med overtagelsesdato den 1. oktober 2014.

Ejendommen er beliggende i Wandsbek som er en af Hamborgs største bydele på den stærkt frekventerede indkøbsgade, Wandsbeker Marktstrasse. Ejendommen er opført i 1955 og er moderniseret i 2003. I 2014 er erhvervslejemålet totalmoderniseret.

Ejendommen har et samlet areal på 1.180 m<sup>2</sup>, hvortil kommer 14 parkeringspladser. Ejendommen indeholder et erhvervslejemål på 628 m<sup>2</sup> og et samlet boligareal på 552 m<sup>2</sup>. Erhvervslejemålet er udlejet pr. 1. juli 2014 på en 12 års lejekontrakt til TAKKO Holding GmbH ([www.takko-fashion.com](http://www.takko-fashion.com)), som er en international kæde inden for modetøj med ca. 1.900 filialer i 17 lande. Boligarealet udgøres af 8 stk. 3-værelses lejligheder.

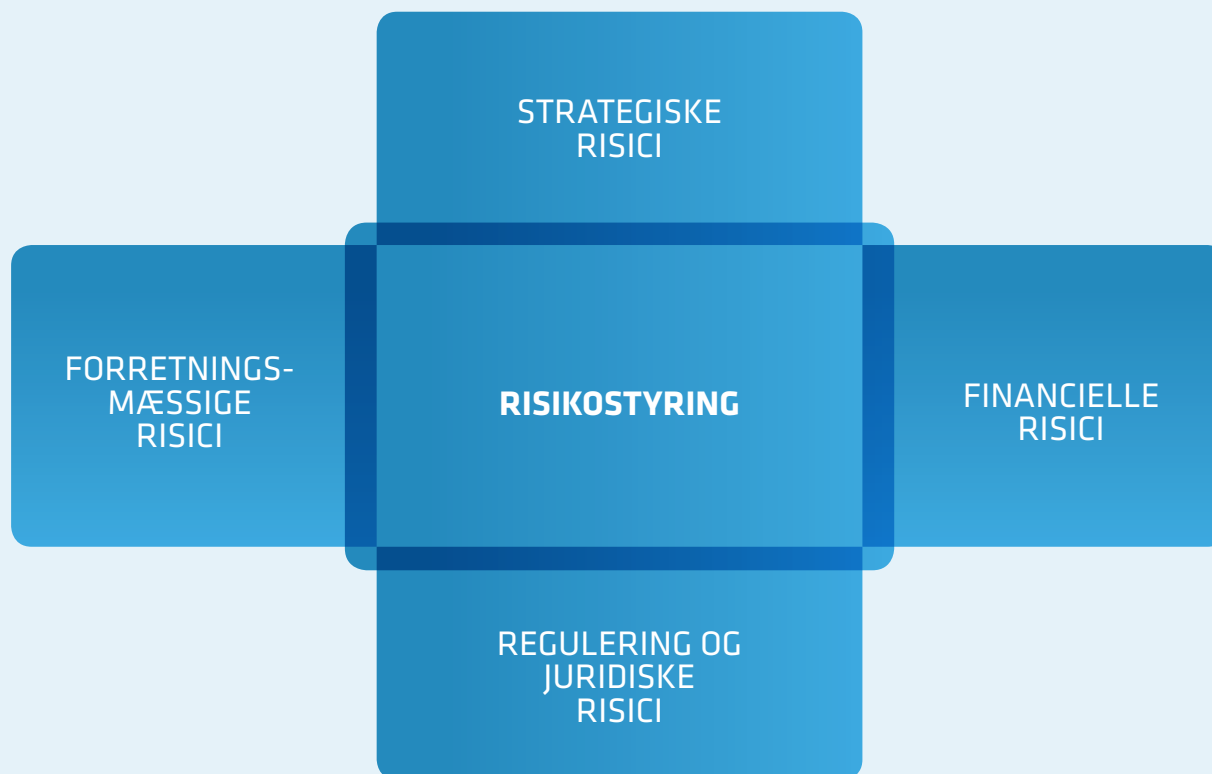
<b>PO Wandsbek GmbH</b> Opførelsesår 1960	<b>Ombygget</b>	<b>Grund m<sup>2</sup></b>	<b>Etager</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>	<b>Lejeindtægt DKK 1.000</b>	<b>Vurdering DKK 1.000</b>
	2014	-	4	1.180	1.682	30.545
<b>Lejer</b>	<b>Kontrakt siden</b>	<b>Kontrakt udløb</b>	<b>Etage</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>	<b>Lejeindtægt DKK 1.000</b>	<b>% af leje i alt</b>
Takko Holding GmbH	2014	04-05-2026	-	628	1.297	77%
Boliger	-	-	-	552	385	23%

# RISIKOSTYRING I PRIME OFFICE A/S

Risikostyring er en integreret del af selskabets forretningsmæssige ledelse, da risikostyring bidrager til at reducere usikkerheden i virksomheden og dermed er med til at skabe værdi for selskabets aktionærer. Både selskabets lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse, og selskabets finanspolitik redegør for væsentlige risici og styring i koncernen, og de er begge tilgængelige på selskabets hjemmeside.

Det er en fast del af bestyrelsens årsplan at gennemgå og vurdere alle væsentlige risikoområder på grundlag af redegørelser fra direktionen. Dette sikrer, at hvert enkelt risikoforhold behandles mindst én gang om året. Direktionen orienterer på hvert bestyrelsesmøde på udviklingen inden for koncernens væsentligste risikoområder.

Uden at listen er udtømmende er de væsentligste risici af strategisk, forretningsmæssigt, finansielt og juridisk og reguleringsmæssig karakter.



## STRATEGISKE RISICI

Selskabets bestyrelse gennemgår alle væsentlige risici en gang om året, herunder også de strategiske risici. Der fastsætter på årligt basis styringsmål for selskabets hovednøgletal (KPI'er) og virksomheden 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 væsentlig på værdien af selskabets ejendomme.

## FORRETNINGSMÆSSIGE RISICI

Selskabets erhvervsjendomme ligger udelukkende i store byer, og har en attraktiv beliggenhed, og genudlejningsrisikoen vurderes derfor at have en lav risiko. 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 i over 10 år, og af en høj kvalitet.

## FINANSIELLE RISICI

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

Selskabets kapitalstruktur med en høj egenkapitalandel og finansiering med langfristede realkreditlån reducerer virksomhedens tilbagebetalingsrisiko og selskabet har valgt at reducere renterisikoen med renteaftaler. Valutakursrisikoen er begrænset, og fastkurspolitikken betyder også en begrænset risiko på EUR/DKK forholdet. Virksomhedens kreditrisiko er yderst begrænset og relaterer sig til lejernes betalingsevne og styres via kreditvurdering og deposita.

## REGULERING OG JURIDISKE RISICI

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

# ANALYSE AF VÆSENTLIGE RISIKOFORHOLD

Som et led i selskabets strategi drøftes årligt væsentlige risikoforhold, og i efteråret 2015 har selskabets ledelse vurderet nedenstående punkter. Ud fra to dimensioner: sandsynlighed for at en begivenhed indtræffer og påvirkningen af selskabet (volatilitet) er der opstillet et risikokort for begivenhederne. Selskabet driver en sund og ansvarlig forretning, og følger alle relevante regler og love i Tyskland og i Danmark. Herudover er selskabet opmærksom på at følge sociale, etiske og klima- og miljømæssige forhold, og risikoen for utilsigtede hændelser omkring selskabet vurderes som have en lav sandsynlighed for at indtræffe.

I et følgende afsnit er der nærmere redegjort, hvordan selskabet både som en integreret del af finanspolitikken forholder sig til væsentlige risikoforhold via valg af kapitalstruktur og balancestyling og rentesikringer.

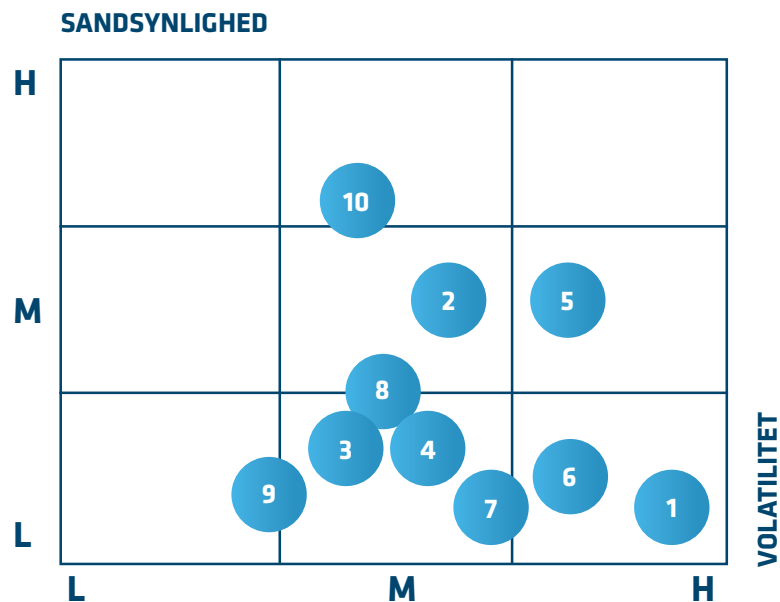
Ud fra to dimensioner, sandsynlighed og volatilitet eller påvirkning af selskabet er disse risici mappet i figuren på side 85.

NR.	RISIKO	RISIKO KATEGORI	VIRKNING
1	Skadet ry og rygte hos samarbejdspartnere	Økonomi og marked	Væsentlig
2	Forkert værdiansættelse af ejendomme	Forretningsmæssig	Væsentlig
3	Ændret lovgivning om lejeændring ved nyudlejning	Regulering og jura	Betydelig
4	Ændret lovgivning omkring energi, miljø, skat og sikkerhed omkring ejendomme	Regulering og jura	Betydelig
5	Finansiell markedsuro	Finansiell	Væsentlig
6	Ændret kreditvurdering og refinansiering	Finansiell	Væsentlig
7	Dårlig indkøb af ejendomme	Forretningsmæssig	Begrænset
8	Moderniseringer er uøkonomiske og husleje øges ikke	Forretningsmæssig	Væsentlig
9	Involvering i retssager	Regulering og jura	Moderat
10	Demografi, geopolitik og økonomisk vækst	Øvrige	Moderat



## RISIKOANALYSE AF TOP 10 BEGIVENHEDER

- |                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| 1. Ry og rygte            | 6. Dårlig kreditværdighed          |
| 2. Værdi af ejendomme     | 7. Købt for dyrt                   |
| 3. Lov om lejeregulering  | 8. Moderniseringer ikke lønsom     |
| 4. Lov om miljø, skat mv. | 9. Involvering i retsag            |
| 5. Finansiell uro         | 10. Demografi, geopolitik og vækst |



# FINANSIERINGSSTRATEGI

Selskabets finansieringsstrategi understøtter selskabets overordnede strategi, og er beskrevet i selskabets finanspolitik.

Ejendommenes drift generer et likviditetsoverskud, og der er oprettet en central styring af alle koncernselskabers likviditet for at nedbringe specielt bankgæld.

Selskabets strategiske mål for kapitalstrukturen er en soliditet på ca. 30%, der som udgangspunkt finansieres med realkreditlån med lang løbetid. Selskabets bankgæld er variabel med afdrag.

## OVERSIGT OVER SELSKABERS REALKREDITGÆLD

SELSKAB	Lånebeløb i mio. DKK	Forfald	Vurdering i mio. DKK	LTV Realkredit
PO Kohlmarkt	98,9	2025	181,0	54,6%
PO Officekamp	15,5	2025	27,6	56,2%
PO Walkerdamm	30,4	2025	56,7	53,6%
PO Hamburger Chausse	26,3	2025	44,0	59,8%
PO Wandsbek	17,0	2025	30,6	55,6%
Realkreditlån kontor	188,1		339,9	55,3%
K/S Danske (boliger)	598,5	2025	1.153	51,9%
<b>I alt</b>	<b>786,6</b>		<b>1.492,9</b>	<b>52,7%</b>

Som et led i låneoptagelsen optages lån med forskellige forfaldstidspunkter, og drøftes som udgangspunkt op til et år før forfald.

Forhold der påvirker selskabets soliditet og gældsandel er ejendommens værdi, og fordeling på bolig og kontor.

Selskabets renterisiko afdækkes ved at optage lån med fast rente og via rentesikringer.

## OVERSIGT OVER SELSKABERNES RENTESIKRINGER

SELSKAB	Type	Rentesats i %*	Løbetid i år	Beløb i mio. DKK
Prime Office A/S	Renteswap	0,83	2025	223,9
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,67	2022	149,3
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,96	2025	149,3
K/S Danske Immobilien	Obligationslån	0,50	2020	149,3
K/S Danske Immobilien	Tyske statslån	0,75	2022	67,8
<b>I alt</b>				<b>739,6</b>

\*ex marginal



# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Prime Office A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Årsrapporten er endvidere udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og af koncernens og moderselskabets finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22. marts 2016

## Direktion

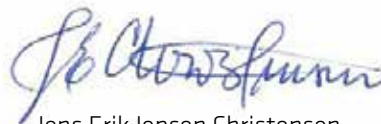


Mogens Vinther Møller  
Administrerende direktør

## Bestyrelse



Flemming Lindeløv  
Bestyrelsesformand



Jens Erik Jepsen Christensen  
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen  
Bestyrelsesmedlem



Henrik Demant  
Økonomidirektør



# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

## **Til kapitalejerne i Prime Office A/S**

### **Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

### **Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores

revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aarhus, den 22.03.2016

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



Morten Gade Steinmetz  
statsautoriseret revisor



Mads Fauerskov  
statsautoriseret revisor

## Resultatopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2015	2014	2015	2014
4	<b>Nettoomsætning</b>	70.893	20.929	2.375	1.165
	Driftsomkostninger	(12.798)	(1.864)	0	0
	<b>Bruttoresultat</b>	58.095	19.065	2.375	1.165
10	Andre driftsindtægter	6.887	0	0	0
6,78,9	Salgs- og administrationsomkostninger	(20.843)	(2.303)	(13.538)	(2.028)
	<b>Resultat af primær drift</b>	44.139	16.762	(11.163)	(863)
20	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	152.466	11.790
11	Finansielle indtægter	662	9	2.497	1.871
12	Finansielle omkostninger	(16.591)	(9.012)	(3.590)	(411)
	<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>	28.210	7.760	140.210	12.387
13	Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	199.647	(1.007)	0	0
14	Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	2.038	3.748	0	0
	<b>Resultat før skat</b>	229.895	10.501	140.210	12.387
15	Skat af årets resultat	(23.089)	(1.385)	(20.141)	(1.607)
16	<b>Årets resultat</b>	206.806	9.116	120.069	10.780
<b>Fordeling af årets resultat</b>					
	Modersekskabets aktionærer	119.238	9.135		
	Ikke kontrollerende interesser	87.568	(19)		
	<b>I alt</b>	206.806	9.116		
<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>					
17	Resultat pr. aktie (EPS)	52,72	8,58		
17	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	51,05	8,58		

## Totalindkomstopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2015	2014	2015	2014
	<b>Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	206.806	9.116	120.069	10.780
	<b>Anden totalindkomst</b>				
	<b>Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:</b>				
25,28	Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(5.343)	0	(3.470)	0
25,28	Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	1.078	1.958	0	0
26	Skat af dagsværdireguleringer	569	(313)	816	0
	Emissionsomkostninger	(3.132)	0	(3.132)	0
	Anden totalindkomst	(6.828)	1.645	(5.786)	0
	<b>Årets totalindkomst</b>	199.978	10.761	114.283	10.780
	<b>Fordeling af årets totalindkomst</b>				
	Moderelskabets aktionærer	114.283	10.780		
	Ikke kontrollerende interesser	85.695	(19)		
	<b>I alt</b>	199.978	10.761		

## BALANCE

### Aktiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2015	2014	2015	2014
	<b>Langfristede aktiver</b>				
	<i>Materielle aktiver</i>				
13,19	Investeringsejendomme	1.492.799	325.285	0	0
	<i>Finansielle aktiver</i>				
20	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	403.970	61.947
26	Udskudt skatteaktiv	0	0	0	1.780
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>1.492.799</b>	<b>325.285</b>	<b>403.970</b>	<b>63.727</b>
	<b>Kortfristede aktiver</b>				
21	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.945	40	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	55.843	82.901
22	Andre tilgodehavender	1.189	978	743	344
	Periodeafgrænsningsposter	2.054	190	1.900	7
	Likvide beholdninger	2.873	1.402	397	1.102
	<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>8.061</b>	<b>2.610</b>	<b>58.883</b>	<b>84.354</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.500.860</b>	<b>327.895</b>	<b>462.853</b>	<b>148.081</b>



## Passiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2015	2014	2015	2014
	<b>Egenkapital</b>				
23	Aktiekapital	159.666	106.444	159.666	106.444
	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	0	151.567	11.988
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(4.519)	(824)	0	0
	Overført resultat	400.924	8.739	17.196	(4.073)
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>556.071</b>	<b>118.099</b>	<b>328.429</b>	<b>114.359</b>
	<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	227.642	3.740	0	0
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>328.429</b>	<b>114.359</b>	<b>328.429</b>	<b>114.359</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
26	Udskudt skat	24.800	3.223	17.962	0
25	Gæld til kreditinstitutter	786.602	169.937	0	0
25	Gæld til banker	93.400	0	93.400	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>904.802</b>	<b>173.160</b>	<b>111.362</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
25	Gæld til banker	16.805	28.483	16.805	28.483
	Leverandørgæld	3.461	1.412	0	349
	Selskabsskat	896	488	578	0
25	Periodeafgrænsningsposter	60	156	0	40
25,27	Anden gæld	18.765	6.097	5.679	4.849
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>39.987</b>	<b>36.636</b>	<b>23.062</b>	<b>33.721</b>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>944.789</b>	<b>209.796</b>	<b>134.424</b>	<b>33.721</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.500.860</b>	<b>327.895</b>	<b>462.853</b>	<b>148.081</b>

## Egenkapitalopgørelse for koncernen

Beløb i DKK 1.000	2014						
	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2014</b>	106.444	(2.469)	0	3.370	107.345	3.539	103.806
Kursregulering	0	0	0	(235)	(235)	(8)	(227)
Køb af PO Wandsbek GmbH	0	0	0	228	228	228	0
Årets resultat	0	0	0	9.116	9.116	(19)	9.135
Anden totalindkomst	0	1.645	0	0	1.645	0	1.645
<b>Totalindkomst i alt</b>	0	1.645	0	9.109	10.754	201	10.553
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital pr. 31. december 2014</b>	106.444	(824)	0	12.479	118.099	3.740	114.359

## 2015

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2015</b>	106.444	(824)	0	12.479	118.099	3.740	114.359
Kursregulering	0	0	0	432	432	83	349
Køb af K/S Danske Immobilen (note 30)	0	0	0	145.467	145.467	145.467	0
Kapitalnedsættelse	(53.222)	0	53.222	0	0	0	0
Særlig reserve overførestil frie reserver	0	0	(53.222)	53.222	0	0	0
Kapitalforhøjelse	106.444	0	0	0	106.444	0	106.444
Udlodning	0	0	0	(7.343)	(7.343)	(7.343)	0
Årets resultat	0	0	0	206.806	206.806	87.568	119.238
Anden totalindkomst	0	(3.695)	0	0	(3.703)	(1.873)	(4.954)
<b>Totalindkomst i alt</b>	53.222	(3.695)	0	395.452	444.979	223.902	222.077
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	(7.007)	(7.007)	0	(7.007)
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015</b>	159.666	(4.519)	0	400.924	556.071	227.642	328.429

## Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

Beløb i DKK 1.000	2014						Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
	Aktiekapital	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital i alt			
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2014 jf. årsrapport 2014</b>	106.444	0	0	(2.833)	103.611	0	103.611	
Effekt af ændret regnskabspraksis	0	206	0	0	206	0	206	
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2014, efter ændring af regnskabspraksis</b>	106.444	206	0	(2.833)	103.817	0	103.817	
Effekt af ændret regnskabspraksis	0	(8)	0	(230)	(238)	0	(238)	
Kursregulering	0	(8)	0	(230)	(238)	0	(238)	
Årets resultat	0	11.790	0	(1.010)	10.780	0	10.780	
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Totalindkomst i alt</b>	0	11.782	0	(1.240)	10.542	0	10.542	
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Egenkapital pr. 31. december 2014</b>	106.444	11.988	0	(4.073)	114.359	0	114.359	

Egenkapitalopgørelsen er ændret som følge af ændring af anvendt regnskabspraksis, hvor kapitalandele i tilknyttede virksomheder ændres fra indregning til kostpris til indregning efter indre værdis metode. Effekten heraf er at egenkapitalen pr. 01.01.2014 er forbedret med 206.000 DKK fra 103,611 mio. DKK til 103,817 mio. DKK



## 2015

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2015</b>	106.444	11.988	0	(4.073)	114.359	0	114.359
Kursregulering	0	334	0	16	350	0	350
Kapitalnedsættelse	(53.222)	0	53.222	0	0	0	0
Særlig reserve overføres til frie reserver			(53.222)	53.222			
Kapitalforhøjelse	106.444	0	0	0	106.444	0	106.444
Udlodning	0	(10.567)	0	10.567	0	0	0
Årets resultat*	0	152.466	0	(32.397)	120.069	0	120.069
Anden totalindkomst	0	(2.654)	0	(3.132)	(5.786)	0	(5.786)
<b>Totalindkomst i alt</b>	53.222	139.579	0	28.276	221.077	0	221.077
Køb / Salg af egne aktier	0	-	0	(7.007)	(7.007)	0	(7.007)
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015</b>	159.666	151.567	0	17.196	328.429	0	328.429

\* Årets resultat indeholder indtægtsført badwill på 6.887.000 DKK, jf. note 30.

## Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2015	2014	2015	2014
<b>Resultat af primær drift</b>	44.139	16.762	(11.163)	(863)
Ændring i tilgodehavender	(14.815)	(129)	24.766	(10.775)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	8.315	1.902	436	(3.992)
Betalt selskabsskat	(310)	(443)	0	0
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	37.329	18.092	14.039	(15.630)
Modtagne finansielle indtægter	662	9	2.497	1.871
Betalte finansielle omkostninger	(16.591)	(9.012)	(3.590)	(411)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt</b>	21.400	9.089	12.946	(14.170)
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>				
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(5.179)	(27.748)	0	0
Køb af virksomheder (K/S Danske Immobilien)	(191.678)	0	(191.678)	0
Investering i kapitalinteresse	0	0	0	(4.638)
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt</b>	(196.857)	(27.748)	(191.678)	(4.638)
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>				
Lånoptagelse	126.917	26.063	110.320	26.063
Tilbagebetaling på lån	(38.951)	(6.621)	(28.598)	(6.258)
Kapitalforhøjelse	106.444	0	106.444	0
Udlodning K/S Danske Immobilien	(7.343)	0	0	0
Emissionsomkostninger	(3.132)	0	(3.132)	0
Køb af egne aktier	(7.007)	0	(7.007)	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt</b>	176.928	19.442	178.027	19.805
<b>Periodens pengestrømme</b>	1.471	783	(705)	998
Likvid beholdning ved årets begyndelse	1.402	619	1.102	104
Årets pengestrømme	1.471	783	(705)	998
<b>Likvid beholdning ved årets slutning</b>	2.873	1.402	397	1.102



# NOTER

## Indholdsfortegnelse

1	Ændring i regnskabspraksis og væsentlig regnskabspraksis	101
2	Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	102
3	Segmentoplysninger	106
4	Nettoomsætning	107
5	Driftsomkostninger	107
6	Salgs- og administrationsomkostninger	107
7	Personaleomkostninger	108
8	Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor	109
9	Aktiebaseret vederlæggelse	109
10	Andre driftsindtægter	110
11	Finansielle indtægter	110
12	Finansielle omkostninger	110
13	Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	111
14	Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	112
15	Skat af årets resultat	113
16	Resultatdisponering	114
17	Resultat pr. aktie	114
18	Udbytte	114
19	Investeringsejendomme	115
20	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i moderselskab	116
21	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	116
22	Andre tilgodehavender	117
23	Aktiekapital	118
24	Egne aktier	118
25	Finansielle gældsforpligtelser	119
26	Udskudt skat	120
27	Anden gæld	121
28	Afledte finansielle instrumenter	122
29	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	123
30	Køb af virksomheder	124
31	Finansielle risici og finansielle instrumenter	127
32	Nærtstående parter	129
33	Aktionærforhold	130
34	Ledelsens beholdning af aktier mv.	131
35	Begivenheder efter balancedagen	132
36	Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	132
37	Anvendt regnskabspraksis	133



## 1. ÆNDRING I REGNSKABSPRAKSIS OG VÆSENTLIG REGNSKABSPRAKSIS

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

Årsrapporten for 2015 aflægges i danske kroner (DKK), der er præsentrationsvaluta. Koncernens funktionelle valuta er EUR.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Prime Office A/S har valgt at førtidsimplementere equity-metoden ved indregning og måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Ændringen til regnskabspraksis betyder således at kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden efter indre værdis metode frem for kostpris. Kapitalinteresser optages i balancen til den forholdsmæssige andel af deres indre værdi og moderselskabets andel af resultatet medtages på tilsvarende vis i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at en indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter den indre værdis metode, giver et mere reelt og retvisende billede af resultatet af driften og investeringerne i moderselskabet Prime Office A/S.

Effekten af den ændret regnskabspraksis har forbedret egenkapitalen i moderselskabet Prime Office A/S med 206.000 DKK pr. 01.01.2014. Effekten på sammenligningstallene for 2014 i moderselskabet er en forbedring af årets resultat med 11.7900.000 DKK, svarende til resultatet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder for 2014. I balancen er kapitalandele i tilknttede virksomheder under langfristede aktiver steget med 11.988.000 DKK og moderselskabets egenkapital er steget tilsvarende.

Den ændret regnskabspraksis har ikke haft effekt på koncernregnskabet.

### Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I årsrapporten for 2015 har Prime Office A/S anvendt alle nye og ændrede standarder samt fortolkninger, som er trådt i kraft og godkendt af EU med virkning for indeværende regnskabsår.

Der er tale om følgende standarder og fortolkninger:

### Ikrafttrådte og godkendte standarder og fortolkninger for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015

- IFRS 27 Indre værdi.
- IFRS 10 IFRS 10 erstatter ansnittet om konsolidering og koncernregnskaber i IAS 27.
- IFRS 12 Oplysninger om involvering i andre virksomheder.
- IAS 36 Værdiforringelse af aktiver: Oplysninger om genindvindingsværdi for ikke-finansielle aktiver.

Implementeringen af øvrige nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som er trådt i kraft, har ikke medført yderligere ændringer i anvendt regnskabspraksis, udover ændring til indre værdi.

### Standarder og fortolkningsbidrag, der er godkendt af EU på balancedagen, men endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af årsrapporten foreligger der herudover en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, og som derfor ikke er indarbejdet i årsrapporten. Ledelsen vurderer løbende den eventuelle indvirkning. Bortset fra en mulig stigning i omfanget af noteoplysninger er det ledelsens umiddelbare vurdering, at disse nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag ikke vil få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

Ledelsen vurderer løbende den eventuelle indvirkning.

## 2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN, FORUDSÆTNINGER OG USIKKERHEDER

Ved anvendelse af koncernens regnskabspraksis der er beskrevet i note 1 og 37 er det nødvendigt at ledelsen foretager en række skøn og vurderinger samt opstiller forudsætninger vedrørende den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Sådanne skøn og vurderinger er foretaget med udgangspunkt i de seneste tilgængelige oplysninger samt med de historiske erfaringer, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsafleggelsen. Ledelsen har foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft indflydelse på årsregnskabet. De faktiske udfald kan afvige fra foretagne skøn og vurderinger, men vurderes af ledelsen som værende forsvarlige og realistiske.

I forbindelse med køb af investeringsejendomme betragtes disse som køb af enkeltaktiver og ikke som en virksomhedsovertagelse, idet overtagelserne omfatter enkeltstående ejendomme. Derimod vurderes erhvervelsen af 59% af K/S Danske Immobilien som en virksomhedsovertagelse, da Prime Office A/S i forbindelse med købet overtager strategiske processer og bibringer med væsentlige ydelser, som bidrager til generering af indtjeningen.

### 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 boligejendomme anvendes en afkastbaseret dagsværdiberegningsmodel, mens der for kontorejendommene anvendes en Discounted Cash Flow metode (DCF).

Begrundelsen for anvendelse af to forskellige metoder for dagværdiansættelse af koncernens ejendomme er, at boligejendomme og kontorejendomme har forskellige karakteristika og at en afkastbaseret model er bedst udtryk for dagsværdi for boligejendomme, og at en DCF-model giver det bedste udtryk for dagsværdien for erhvervsejendomme. Argumenterne ligger i at udviklingen i lejeindtægten for boligejendommene er mere stabile end udviklingen i lejeindtægten for kontorejendomme. Dertil kommer, at også omfanget og niveauet for investeringer og vedligeholdelse af boligejendommene er mere stabile og uafhængig af udlejningsfluktuation.

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

### Afkastbaseret model (Boligejendomme)

Ved opgørelse af dagsværdien af koncernens boligejendomme anvendes en afkastmodel, som tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter for det kommende år. For ledige lejemål er markedislejen forsigtigt anslået ligesom den faktiske lejeindtægt for lejemål som vurderes at overstige markedislejen, reguleres til den forventede indtægt ved genudlejning. Fra de estimerede lejeindtægter fratrækkes samtlige driftsomkostninger sammen med omkostninger ved vedligeholdelse og modernisering, administration og ledelse. Nettoresultatet pr. ejendom sættes så i forhold til en afkastprocent.

Afkastprocenten fastsættes af Prime Office A/S på grundlag af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, køb og salg, og dels ændringer i og vurderinger af den enkelte ejendoms forhold. Herudover anvendes analyserapporter fra øvrige tyske børsnoterede ejendomsselskaber og analyserapporter fra internationale finanshuse til at danne et grundlag for en afkastprocent for hver enkelt ejendom.

Dagsværdiberegning af koncernens boligejendomme har for 2015 resulteret i en samlet dagsværdi af koncernens portefølje af boligejendomme på i alt 1.153 mio. DKK, svarende til en dagsværdiregulering på boligejendommene på 191,5 mio. DKK.

### Følsomhedsanalyse af boligejendomme

Årets værdiregulering af koncernens boligejendomme er baseret på afkastkrav på mellem 3,04% og 7,80%. Den gennemsnitlige afkastprocent udgør 5,25%. En ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% giver en dagsværdi af ejendommene på 1.053 mio. DKK henholdsvis 1.274 mio. DKK.

### Discounted Cash Flow metode (Kontorejendomme)

Dagsværdien af koncernens enkelte kontorejendomme er blevet opgjort efter en Discounted Cash Flow metode (DCF), hvor de forventede fremtidige frie Cash Flows fra ejendommens drift diskonteres med en risikojusteret diskonteringsfaktor indeholdende et estimat for de aktuelle kapitalomkostninger. Ved metoden opereres med en budgetperiode på 10 år, hvor det forventede Cash Flow fra ejendommene i de enkelte år opgøres. Efter udløbet af budgetteringsperioden antages, dels at de frie Cash Flows i terminalperioden vil være underlagt en vækst på 1% p.a. og dels at der korrigeres for fremtidig tidsbestemte investeringer af større omfang.

Investeringsejendommens type er en afgørende faktor ved fastsættelsen af henholdsvis forholdet mellem gælden og egenkapitalen for ejendommen samt ved fastsættelsen af forrentningskravet til de to kapitalkilder. Eksempelvis vil investor kræve et væsentligt lavere afkast, af den kapital de har stillet til rådighed, ved investering i centralt beliggende ejendomme sammenholdt med ejendomsinvestering i perifere områder. Af yderligere faktorer bestemmende for fastsættelsen af forrentningskravet kan nævnes: Lejekontrakt, lejers bonitet, genudlejningssituation, tomgangsudvikling, vedligeholdelsesbehov, m.v.

Diskonteringsfaktoren som anvendes ved opgørelsen af de enkelte kontorejendomes dagsværdi er et udtryk for de vægtede gennemsnitlige kapitalomkostninger.

Ved dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme er følgende diskonteringsfaktorer anvendt. Prime Office A/S har ved anvendelse af ovenstående diskonteringsfaktorer beregnet dagsværdien af koncernens kontorejendomme som pr. 31. december 2015 udgør i alt 340,4 mio. DKK.

### KONTOREJENDOMME

DISKONTERINGSFAKTOR (WACC)	2015	2014	2013	2012	2011
PO Kohlmarkt GmbH	4,42%	4,75%	5,04%	5,16%	5,16%
PO Hamburger Chaussee GmbH	5,21%	5,15%	5,83%	5,93%	5,95%
Office-kamp Immobilien GmbH	4,28%	4,59%	5,29%	5,41%	5,42%
PO Walkerdamm GmbH	5,47%	5,61%	5,69%	5,80%	5,81%
PO Wandsbek GmbH	4,07%	4,41%	-	-	-

Ved dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme er følgende diskonteringsfaktorer anvendt.

Prime Office A/S har ved anvendelse af ovenstående diskonteringsfaktorer beregnet dagsværdien af koncernens kontorejendomme som pr. 31. december 2015 udgør i alt T.DKK 340.419.

### **Følsomhedsanalyse af kontorejendommens dagsværdi**

Ved anvendelse af koncernens interne afkastbaseret model og DCF-model til dagsværdiansættelse af koncernens bolig- og kontorejendomme er dagsværdien følsomme over for ændringer i dels afkastprocenten og dels i ændringer af de i DCF-modellen anvendte parametre for forrentningskravet til egenkapitalen samt fremmedkapitalen. Ledelsen har derfor besluttet at udarbejde en følsomhedsanalyse, hvor effekten på dagsværdien af koncernen investeringsejendomme, samt koncernens egenkapital anskueliggøres ved såvel stigninger som fald i følgende parameterverdier:

1. Afkastkrav til egenkapital
2. Afkastkrav til fremmedkapital
3. Resultat af primær drift (lejeindtægt/inflation)

Følsomhedsanalysen er foretaget ved ændring af parameterverdierne på +/- 0,25% til og +/- 0,5%.

I tabel på side 105 ses udviklingen og følsomheden i dagsværdien af koncernens kontorejendomme, koncernens egenkapitalforrentning efter skat samt koncernens indre værdi.

### **Dagsværdien af koncernens samlede portefølje af investeringsejendomme**

Ifølge koncernens interne modeller for dagsværdiberegning af den samlede dagsværdi på koncernens portefølje af investeringsejendomme udgør værdien pr. 31. december 2015 i alt T.DKK 1.493.332.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er blevet vurderet af ekstern valuar den 31. december 2015. Ifølge de eksterne vurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme i alt T.DKK 1.492.799.

Bestyrelsen i Prime Office A/S har valgt af opskrive dagsværdien til en samlet værdi på T.DKK 1.492.799. Regnskabsårets opskrivninger udgør T.DKK 199.647.

### **Udskudte skatteaktiver**

Koncernen og moderselskabet indregner udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, såfremt ledelsen vurderer, at skatteaktiverne kan udnyttes inden for en overskuelig fremtid, gennem en fremtidig positiv skattepligtig indkomst. Såfremt skattemyndighederne ved en gennemgang af koncernens selvangivelser er uenige i de foretagne skøn, kan der forekomme ændringer af det på et tidligere tidspunkt beregnede skatteaktiv.

Vurdering af det regnskabsmæssige udskudte skatteelement foretages årligt. Værdien af indregnede udskudte skatteforpligtelse for koncernen udgør pr. 31. december 2015 T.DKK 24.800 mod T.DKK 3.223 i 2014. For moderselskabet udgør værdien af den udskudte skatteforpligtelse pr. 31. december 2015 T.DKK 17.962 mod et skatteaktiv på T.DKK 1.780 i 2014. Stigningen skyldes købet af 59% af K/S Danske Immobilien.



## FØLSOMHEDSANALYSE AF INVESTERINGSEJENDOMMENES (KONTOR) DAGSVÆRDI

	Dagsværdi i T.DKK		Egenkapitalfor- rentning efter skat		Indre værdi pr. aktie (DKK)	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<b>1. AFKASTKRAV TIL EGENKAPITAL*</b>						
Ændring = -1%	382.898	363.955	68,25%	32,94%	113,92	137,03
Ændring = -0,5%	360.415	343.588	64,64%	20,86%	107,99	121,43
Ændring = 0%	340.419	325.312	61,35%	8,09%	102,85	107,44
Ændring = 0,5%	322.515	308.819	58,09%	(4,37)%	98,00	94,81
Ændring = 1%	306.389	293.861	55,11%	(17,56)%	93,75	83,36

	Dagsværdi i T.DKK		Egenkapitalfor- rentning efter skat		Indre værdi pr. aktie (DKK)	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<b>2. AFKASTKRAV TIL FREMMEDKAPITAL **</b>						
Ændring = -1%	397.435	375.878	70,48%	39,28%	117,75	146,16
Ændring = -0,5%	366.725	348.832	65,67%	24,13%	109,65	125,45
Ændring = 0%	340.419	325.312	61,35%	8,09%	102,85	107,44
Ændring = 0,5%	317.623	304.668	57,20%	(1,41)%	96,71	91,63
Ændring = 1%	288.791	286.403	51,71%	(24,78)%	89,11	77,65

	Dagsværdi i T.DKK		Egenkapitalfor- rentning efter skat		Indre værdi pr. aktie (DKK)	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<b>3. RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT (LEJEINDTÆGT/INFLATION)</b>						
Ændring = -1%	335.751	320.907	60,45%	5,17%	101,49	104,07
Ændring = -0,5%	338.085	323.109	60,86%	6,81%	102,10	105,75
Ændring = 0%	340.419	325.312	61,35%	8,09%	102,85	107,44
Ændring = 0,5%	342.753	327.514	61,67%	10,01%	103,33	109,13
Ændring = 1%	345.087	329.716	62,07%	11,58%	103,95	110,81

■ Udgangspunkt for dagsværdien af koncernens ejendomme er den af koncernens beregnede dagsværdi, ligesom følsomhedsanalysen er baseret på egne interne beregningsmodeller.

Ved dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme er nedenstående parametre anvendt:

\* Afkastkrav til egenkapitalen udgør: Hamburger Chaussee = 12%, Wandsbeker Marktstrasse = 9%, Office-kamp = 10%, Walkerdamm = 12,5% og Kohlmarkt = 10 %

Afkastkravet til egenkapitalen (re) vurderes løbende af bestyrelsen blandt andet på baggrund af halvårslige konjunktur- og finansanalyser fra uvildige kilder. Vurdering af det tyske ejendoms- og kontormarked vurderes også løbende af bestyrelsen ud fra løbende information fra tyske finanshuse og fra Tysklands førende analyseinstitut.

\*\* Afkastkrav til fremmedkapital udgør 0,94% (10 årige swaprente)

### 3. SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN

Prime Office A/S investerer i tyske bolig- og kontorejendomme af høj kvalitet, med solide lejere og med beliggenhed i større nordtyske byer. I nedenstående segmentanalyse opstilles resultatopgørelse før dagsværdiregulering af finansielle rentesikringsinstrumenter og skat for såvel bolig- ejendomme som kontorejendomme.

Segmentoplysningerne kan ikke sammenholdes med koncernens realiserede regnskabstal for 2015 på grund af nedenstående forhold.

(1) Selskaberne PO Holding Germany GmbH og Prime Office A/S er ikke inkluderet i tallene for segmentoplysningerne for koncernen, da selskaberne ikke direkte besidder ejendomme. Tallene kan derfor ikke afstemmes til koncernregnskabet.

(2) Andre driftsindtægter på 6.9 mio. DKK i forbindelse med købet af K/S Danske Immobilien er ikke medtaget i segmentoplysningernes indtægter.

(3) Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser er ikke inkluderet i tallene for segmentoplysningernes.

(4) K/S Danske Immobilien indgår i koncernens realiserede tal fra 01.06.2015 til 31.12.2015. I segmentoplysningerne er K/S Danske Immobilien medtaget for hele 2015, da ledelsen finder dette mere informativt og retvisende.

### SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERN: BOLIG VS KONTOR

	Boligejendomme		Kontorejendomme	
BELØB I DKK 1.000	2015	2014	2015	2014
<b>Nettoomsætning</b>	<b>49.113</b>	<b>0</b>	<b>21.780</b>	<b>20.929</b>
Driftsomkostninger	(10.719)	0	(2.080)	(1.864)
<b>Brutto resultat</b>	<b>38.394</b>	<b>0</b>	<b>19.700</b>	<b>19.065</b>
Salgs- og administrations- omkostninger	(7.420)	0	(2.259)	(2.303)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>30.974</b>	<b>0</b>	<b>17.441</b>	<b>16.762</b>
Finansielle poster, netto	(5.982)	0	(7.000)	(9.002)
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>	<b>24.992</b>	<b>0</b>	<b>10.441</b>	<b>7.760</b>
Værdiregulering af koncernens ejendomme	185.842	0	13.806	(1.007)
<b>Resultat før skat</b>	<b>210.834</b>	<b>0</b>	<b>24.247</b>	<b>6.753</b>

## 4. NETTOOMSÆTNING

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Lejeindtægt	70.893	20.929	0	0
Administrationsindtægter	0	0	2.375	1.165
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>70.893</b>	<b>20.929</b>	<b>2.375</b>	<b>1.165</b>

Anm.: For regnskabsåret 2014 er der to lejer, som betaler en leje der overstiger 10% af koncernens samlede lejeindtægt. I 2015 er der ingen lejer som betaler mere end 10% af koncernens samlede lejeindtægt.

## 5. DRIFTSOMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Modernisering og vedligeholdelse	9.299	844	0	0
Moms	157	623	0	0
Øvrige driftsomkostninger	3.342	397	0	0
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>12.798</b>	<b>1.864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. SALGS- OG ADMINISTRATIONS-OMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Personaleomkostninger	1.784	325	879	325
Advokat, revisor og øvrige	19.059	1.978	12.659	1.703
<b>Salgs- og administrationsomkostninger</b>	<b>20.843</b>	<b>2.302</b>	<b>13.538</b>	<b>2.028</b>

Anm.: Stigningen i øvrige omkostninger skyldes primært omkostninger i forbindelse med erhvervelse af K/S Danske Immobilien.

## 7. PERSONALE OMKOSTNINGER

### Bestyrelsens vederlag

I overensstemmelse med selskabets vedtægter, punkt 11.10, fastsættes bestyrelsens honorar på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen modtager et fast vederlag uden nogen variable løndele (bonus, optioner, warrants eller lign.).

### Direktionens vederlag

Selskabets bestyrelse fastlægger, efter indstilling fra vederlagsudvalget, jf. nedenstående, direktionens aflønning én gang om året på et bestyrelsesmøde, og følger FAIF lovens regler.

Direktionen modtager et fast vederlag, ligesom direktionen – alt afhængig af direktionens udøvelse af sine opgaver i årets løb – er berettiget til en bonus for direktionens indsats i det forgangne regnskabsår ("Variable lønperiode"), der fastlægges af bestyrelsen.

Bonus fastsættes af Vederlagsudvalget ud fra en række såkaldte KPI'er, der uden at være fyldestgørende er: Årsbudget for primær drift, udvikling i huslejeindtægter, udvikling i tomgangsprocent og udvikling i væsentlige nøgletal for selskabets aktier.

Hverken bestyrelsen, direktionen eller ledelsen har option på at modtage pension, fratrædelsesgodtgørelse eller lignende goder fra selskabet eller dennes datterselskaber.

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2015	2014	2015	2014
Gager og lønninger	0	0	0	0
Pensioner	0	0	0	0
Gager og lønninger til direktion	1.342	0	554	0
Honorar og vederlag til bestyrelse	442	325	325	325
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1.784</b>	<b>325</b>	<b>879</b>	<b>325</b>

### Delegationsaftale

Eksisterende administrationsaftale med Moller & Company A/S med udløb i 2018 er som følge af FAIF-lovens bestemmelser genforhandlet. Aftalen er erstattet af en delegationsaftale med Moller & Company A/S med udløb i 2018.

Kontraktens honorar er perioden nedsat fra 3,9 mio. DKK til 1,9 mio. DKK, som følge af færre arbejdsopgaver.



## 8. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISOR

	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
<b>BELØB I DKK 1.000</b>				
<b>Lovpligtig revision</b>				
Deloitte	400	263	250	263
<b>Andre erklæringsopgaver med sikkerhed</b>				
Deloitte	280	0	280	0
<b>Andre ydelser</b>				
Deloitte	110	24	72	25
<b>I alt</b>	<b>790</b>	<b>287</b>	<b>602</b>	<b>288</b>

## 9. AKTIEBASERET VEDERLÆGGELSE

	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
<b>BELØB I DKK 1.000</b>				
Direktion	0	0	0	0
<b>Aktiebaseret vederlæggelse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Bestyrelsen kan – inden for rammerne af ovenstående og FAIF-lovens til enhver tid gældende regler om aflønning med finansielle instrumenter – tildele direktionen præstationsaktier. I så fald skal ordningen, i tillæg til ovenstående, opfylde følgende kriterier:

- 1) Såfremt der helt eller delvist anvendes aktieoptioner vedrørende kapitalandele eller lignende instrumenter som en del af den variable løn, må denne højst udgøre 12,5 % af den faste løn på tidspunktet for beregningen heraf.
- 2) Såfremt der overdrages eller tildeles kapitalandele og/eller instrumenter m.v., til direktionen som en del af den variable løn, må disse ikke afhændes af direktionen i 3 år.
- 3) Såfremt der overdrages eller tildeles kapitalandele og/eller instrumenter m.v. til direktionen må direktionen ikke foretage en afdækning af den risiko, der knytter sig til disse kapitalandele og/eller instrumenter m.v.

## 10. ANDRE DRIFTSINDTÆGTER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Køb af virksomheder (badwill)	6.887	0	0	0
<b>Andre driftsindtægter</b>	<b>6.887</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Se note 30 vedrørende køb af virksomheder, for beregning af den anden driftsindtægt. Den anden driftsindtægt udgøres af en negative forskelsværdi mellem købsvederlaget inklusiv værdien af den ikke kontrollerende interesse og dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelse på transaktionstidspunktet som indtægtsføres under andre driftsindtægter.

Andre driftsindtægter udgøres af driftsindtægter fra K/S Danske Immobilen i perioden fra 1. januar - 15. april 2015, som overtages vederlagsfrit.

## 11. FINANSIELLE INDTÆGTER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Renteindtægter, pengeinstitutter	662	9	638	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	1.859	1.871
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>662</b>	<b>9</b>	<b>2.497</b>	<b>1.871</b>

## 12. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Renteudgifter, realkreditinstitutter	12.312	8.147	0	0
Renteudgifter, pengeinstitutter	4.279	865	3.590	411
<b>I alt</b>	<b>16.591</b>	<b>9.012</b>	<b>3.590</b>	<b>411</b>

## 13. VÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

Prime Office A/S' principper for dagsværdiregulering af koncernens portefølje af investeringsejendomme foreskriver at der hvert år skal indhentes en ekstern dagsværdiurdering i form af en valuarrapport samtidig med at der internt foretages beregninger af ejendomsporteføljens enkelte ejendomme.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er blevet vurderet af ekstern valuar den 31. december 2015. Ifølge de eksterne vurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme i alt DKK 1.492.799.000.

Prime Office A/S' interne modeller for beregning af dagsværdien af koncernens enkelte ejendomme indikerede samme niveauer for dagsværdi af koncernens ejendomsportefølje. Den samlede dagsværdi ifølge selskabets interne modeller udgør i alt T.DKK 1.493.332. Dagsværdien af koncernens boligejendomme udgør DKK 1.152.913.000, mens dagsværdien af kontorejendommene udgør DKK 340.419.000.

Bestyrelsen i Prime Office A/S har valgt af opskrive dagsværdien til en samlet værdi på DKK 1.492.799.000. Regnskabsårets opskrivninger udgør DKK 199.647.000.

### DAGSVÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme	199.647	(1.007)	0	0

Anm.:

Der henvises til note 2 (regnskabsmæssige skøn og vurderinger) for opgørelse af dagsværdireguleringen af koncernens investeringsejendomme.

### Dagsværdihierarki oplysninger

Nedenstående tabel viser klassifikationen af regnskabsposter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver. Samt handel med uafhængig 3. mand.

Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller andre værdiansættelsesmetoder hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. Herunder eksterne valuarvurderinger.

Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle input er baseret på observerbare markedsdata. De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved niveau 3 er, at investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi, opgjort på baggrund af dels en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model) og dels en afkastbaseret model.

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i denne årsrapport til at tilhøre dagsværdihierarkiets niveau 3.

På baggrund af en ekstern tysk valuarvurdering (niveau 2), samt resultatet af Prime Office A/S' interne DCF- og afkastberegninger af dagsværdien (niveau 3) af koncernens investeringsejendomme, har bestyrelsen valgt at foretage en dagsværdiregulering på DKK 199.647.000.

### DAGSVÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

DKK 1.000	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Investeringsejendomme (Interne dagsværdimodeller)			1.492.799

## 14. GEVINST / TAB PÅ FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	3.116	5.706	0	0
Tilbageførelse fra reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	(1.078)	(1.958)	0	0
<b>Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.038</b>	<b>3.748</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## 15. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015*	2014
Aktuel skat af årets resultat	888	116	578	0
Regulering af aktuel skat tidligere år	55	0	0	0
Ændring i udskudt skat	22.778	1.579	19.742	1.604
Skat af tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	(253)	(313)	0	0
Regulering som følge af ændret skatteprocent	(179)	3	(179)	3
Regulering af udskudt skat tidligere år	(200)	0	0	0
<b>Skat af årets resultat pr. 31. december</b>	<b>23.089</b>	<b>1.385</b>	<b>20.141</b>	<b>1.607</b>

Skat af årets resultat forklares således:

Resultat før skat	229.895	10.501	140.210	597
Skat beregnet på baggrund af tysk skattesats på 15,825% (23,5% for moderselskab)	36.381	1.662	22.188	1.604
Effekt af forskel i skatteprocent for dansk indkomst	941	(280)		0
Øvrige reguleringer**	(14.108)	0	(1.868)	0
Regulering som følge af ændret skatteprocent	(179)	3	(179)	3
Regulering af udskudt skat tidligere år	55	0	0	0
<b>Skat af årets resultat pr. 31. december</b>	<b>23.089</b>	<b>1.385</b>	<b>20.141</b>	<b>1.607</b>

\* Skat af årets resultat i moderselskabet for 2015 påvirkes af en ændring i udskudt skat som primært kan henføres til K/S Danske Immobilen. K/S Danske Immobilen er ikke et selvstændigt skattesubjekt, men skattemæssigt transparent. Skatten af Prime Office A/S' 59% ejerandel af K/S Danske Immobilen er derfor indregnet i moderselskabet og koncernen.

\*\* Øvrige reguleringer i koncernen for 2015 har relation til korrektion for ejerandel på 59% af K/S Danske Immobilen. Ledelsen i Prime Office A/S har ikke kendskab til de øvrige kommanditisters skattemæssige forhold og der er i koncernregnskabet således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilen.



## 16. RESULTATDISPONERING

Morderselskab		
BELØB I DKK 1.000	2015	2014
Årets resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	120.069	10.780
<b>Årets resultat</b>	<b>120.069</b>	<b>10.780</b>

Morderselskab		
BELØBET FORESLÅS FORDELT SÅLEDES:	2015	2014
Overført resultat	(32.397)	(1.010)
Reserve for indre værdi	152.466	11.790
<b>I alt</b>	<b>120.069</b>	<b>10.780</b>

## 17. RESULTAT PR. AKTIE

Koncern		
BELØB I DKK 1.000	2015	2014
Årets resultat	206.806	9.116
Årets resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	119.238	9.135
Gennemsnitligt antal aktier (365 dage)	2.335.931	1.064.438
Gennemsnitligt antal egne aktier (365 dage)	75.383	6.273
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie	2.260.548	1.058.165
<b>Resultat pr. aktie (EPS)</b>	<b>52,72</b>	<b>8,58</b>
<b>Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)</b>	<b>51,05</b>	<b>8,58</b>

## 18. UDBYTTE

For regnskabsåret 2015 har bestyrelsen foreslået udbetalt udbytte på DKK 4.790.000 svarende til DKK 1,5 pr. aktie, der vil blive udbetalt til aktionærerne efter afholdelse af selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2016, forudsat at generalforsamlingen godkender bestyrelsens forslag. Da udbyttet er betinget af generalforsamlingens godkendelse, er det ikke indregnet som en forpligtelse i balancen pr. 31. december 2015. Hvis udbyttet vedtages som foreslået, vil det blive udbetalt til de aktionærer, der pr. 13. april 2016 er registreret i selskabets aktiebog.

## 19. INVESTERINGSEJENDOMME

Regnskabsårets tilgang udgøres af købet af ejendomsselskabet, K/S Danske Immobilien, mens årets dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 199.647.000. Årets tilgangen, dagsværdiregulering og valutakursregulering af dagsværdien af koncernens portefølje af ejendomme resultere i en samlet regnskabsværdi på DKK 1.492.799.000.

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i denne årsrapport til at tilhøre dagsværdihierarkiets niveau 3.

På baggrund af en ekstern tysk valuarvurdering (niveau 2), samt resultatet af Prime Office A/S' interne DCF- og afkastberegninger af dagsværdien (niveau 3) af koncernens investeringsejendomme, har bestyrelsen valgt at foretage en dagsværdiregulering på DKK 199.647.000.

I forbindelse med overtagelsen af den bestemmende indflydelse i K/S Danske Immobilien pr. 01.06.2015 har ledelsen revurderet dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Det er ledelsens vurdering, at dagsværdien af investeringsejendommene på overtagelsestidspunktet var 961.385.000 DKK, svarende til den aftalte pris med uafhængige parter (sælgere). Hele dagsværdireguleringen af investeringsejendommene i K/S Danske Immobilien på 185.842.000 DKK er således indregnet i koncernregnskabet.

For vurderingsprincipper henvises til side 12 i ledelsesberetningen.

Lejeindtægter fra koncernens portefølje af kontorejendomme er i nedenstående figur inddelt efter lejekontrakternes løbetid. Den gennemsnitlige løbetid på lejekontrakterne udgør 5,9 år imod 3,2 år sidst år. Ingen lejeindtægt har relation til leje garanti afgivet af ekstern tredjepart.

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2015	2014	2015	2014
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar</b>	<b>325.285</b>	<b>298.673</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valutakursregulering	826	0	0	0
Tilgang / afgang	967.041	27.619	0	0
Årets dagsværdiregulering	199.647	(1.007)	0	0
<b>Regnskabsmæssige værdi 31. december</b>	<b>1.492.799</b>	<b>325.285</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

BELØB I DKK 1.000	Lejeindtægt iht. lejekontrakt med løbetid på mindre end 1 år.		Lejeindtægt iht. lejekontrakt med løbetid mellem 1 og 5 år.		Lejeindtægt iht. lejekontrakt med løbetid på mere end 5 år.	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<b>Kontorejendomme</b>						
Am Kohlmarkt 7-15, Lübeck (PO Kohlmarkt GmbH)	139	48	3.298	11.767	7.057	0
Hamburger Chaussee 8, Kiel (PO Hamburger Chaussee GmbH)	286	541	2.819	2.200	0	0
Heiligengeistkamp 4a, Lübeck (Office-kamp Immobilien GmbH)	0	228	1.300	1.011	634	549
Walkerdamm 1 / Hopfenstrasse 71, Kiel (PO Walkerdamm GmbH)	540	280	3.618	2.937	407	1.312
Wandsbeker Marktstrasse 37, Hamborg (PO Wandsbek GmbH)*	31	1	0	0	1.651	56
<b>Kontorejendomme i alt</b>	<b>996</b>	<b>1.098</b>	<b>11.035</b>	<b>17.915</b>	<b>9.749</b>	<b>1.917</b>

## 20. KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER I MODERSELSKAB

	Moderselskab	
	2015	2014
<b>BELØB I DKK 1.000</b>		
Kostpris 1. januar	49.959	45.321
Tilgang i årets løb	202.445	4.738
Afgang i årets løb	0	(100)
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>252.404</b>	<b>49.959</b>
Opskrivning pr. 1. januar	11.988	206
Årets andel af resultat i tilknyttede virksomheder	152.466	11.790
Kursreguleringer	334	(8)
Udbytte	(10.568)	0
Øvrige kapitalreguleringer	(2.654)	0
Opskrivning pr. 31. december	151.566	11.988
<b>Regnskabsmæssige værdi 31. december</b>	<b>403.970</b>	<b>61.947</b>

Anm.: Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter:

PO Holding GmbH (100%), med hjemsted i Kiel, Tyskland

PO Wandsbek GmbH (94,8%), med hjemsted i Kiel, Tyskland

K/S Danske Immobilien (59%), med hjemsted i Nykøbing Mors, Danmark

Danske Immobilien ApS (59%), med hjemsted i Nykøbing Mors, Danmark

Kapitalandele i dattervirksomheder jf. koncernoversigt side 51. Afgang i moderselskabets kostpris i 2014 (100) har udelukkende relation til kursregulering vedr. ændring præsentationsvaluta.

Noten er ændret som følge af ændring af anvendt regnskabspraksis, hvor kapitalandele i tilknyttede virksomheder ændres fra indregning til kostpris til indregning efter indre værdis metode. effekten heraf er at kapitalandele i tilknyttede virksomheder pr. 01.01.2014 er forbedret med 206.000 DKK fra 45.321.000 DKK til 45.527.000 DKK.

## 21. TILGODEHAVENDE FRA SALG OG TJENESTEYDELSER

	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
<b>BELØB I DKK 1.000</b>				
Tilgodehavende lejeindtægt	1.919	31	0	0
Øvrige tilgodehavender fra lejer	26	9	0	0
<b>I alt</b>	<b>1.945</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Anm.:

Der er foretaget en individuel vurdering af tabsrisikoen på tilgodehavender. På ovenstående tilgodehavender er ingen forfaldne hvorfor der ikke er foretaget nedskrivning af tilgodehavender.

## 22. ANDRE TILGODEHAVENDER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Skat og afgifter	741	143	743	344
Øvrige tilgodehavender	448	835	0	0
<b>I alt</b>	<b>1.189</b>	<b>978</b>	<b>743</b>	<b>344</b>

Anm.:

Øvrige tilgodehavender består primært af koncernens refusionsopgørelse med lejer.



## 23. AKTIEKAPITAL

BELØB I DKK 1.000	Morderselskab		ANTAL STK. AKTIE	Morderselskab	
	2015	2014		2015	2014
<b>Aktiekapital 1. januar</b>	<b>106.444</b>	<b>106.444</b>	<b>Aktiekapital 1. januar</b>	<b>1.064.438</b>	<b>1.064.438</b>
* Tilgang/afgang aktiekapital	53.222	0	* Tilgang/afgang aktiekapital	2.128.876	0
<b>Aktiekapital 31. december</b>	<b>159.666</b>	<b>106.444</b>	<b>Aktiekapital 31. december er i stk.</b>	<b>3.193.314</b>	<b>1.064.438</b>

\* På selskabets ekstraordinære generalforsamling den 28. april 2015 blev det vedtaget at nedsætte aktiekapitalen fra DKK 106.443.800 med DKK 53.221.900 til DKK 53.221.900 til henlæggelse til en særlig reserve ved reduktion af den nominelle størrelse af selskabets aktier fra DKK 100 pr. aktie til DKK 50 pr. aktie. Samtidig blev det vedtaget at forhøje aktiekapitalen med fra DKK 53.221.900 med DKK 106.443.800 til DKK 159.665.700 ved kontant indskud med fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer.

Aktierne er ikke opdelt i aktieklasser og ingen aktie er tildelt særlige rettigheder.

## 24. EGNE AKTIER

EGNE AKTIER	Antal stk. aktie		i % af aktiekapital	
	2015	2014	2015	2014
<b>Egen beholdning af aktie pr. 1. januar</b>	<b>6.273</b>	<b>6.273</b>	<b>0,59%</b>	<b>0,59%</b>
Tilgang/afgang af egne aktier	100.100	0	2,74%	0,00%
<b>Egen beholdning af aktier pr. 31. december</b>	<b>106.373</b>	<b>6.273</b>	<b>3,33%</b>	<b>0,59%</b>

Selskabets beholdning af egne aktier pr. 1. januar 2015 udgjorde 6.273 stk. aktier. I indeværende regnskabsår udgør tilgang/afgang af egne aktier 100.100 stk. aktier. Beholdningen af egne aktier pr. 31. december 2015 udgør derfor 106.373 stk. aktier svarende til 3,33% af den samlede aktiekapital. Tilgangen af egne aktier er foretaget som følge af købet af aktier fra Finansiell Stabilitet.



## 25. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTIGELSER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Gæld til kreditinstitut, langfristet	786.602	169.937	0	0
Gæld til pengeinstitut, langfristet	93.400	0	93.400	0
Gæld til pengeinstitut, kortfristet	16.806	28.483	16.806	28.483
Anden gæld	18.765	6.097	5.679	4.849
<b>Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december</b>	<b>915.572</b>	<b>204.517</b>	<b>115.884</b>	<b>33.332</b>

Forpligtelse overfor bank- og realkreditinstitut forfalder til betaling som illustreret i nedenstående tabel. Renter og afledte finansielle instrumenter er heri inkluderet.

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
< 1 år	37.059	35.844	20.318	29.605
1 - 5 år	81.412	141.345	55.596	0
> 5 år	857.948	30.266	49.433	0

Koncernen styrer de finansielle risici henhold til de vedtagne politikker, og de er beskrevet i afsnit om Risikostyring i Prime Office A/S på side 82-86.

Anm.: Se anden gæld i note 27 og finansieringsafsnittet på side 86.

### GÆLD TIL KREDITINSTITUT

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
K/S Danske Immobilien	598.505	0,2996	2022	5
PO Wandsbek GmbH	16.967	0,435	2025	5
PO Kohlmarkt GmbH	98.948	0,1815	2025	5
MC Immobilien invest II GmbH	26.310	0,1815	2025	5
Office Kamp GmbH	15.516	0,1815	2025	5
PO Walkerdamm GmbH	30.357	0,1815	2025	5
<b>I alt</b>	<b>786.602</b>			

### GÆLD TIL PENGEINSTITUT

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
Prime Office A/S	50.000	3,85	2024	4
Prime Office A/S	45.000	3,85	2019	0
Prime Office A/S	10.000	3,85	2017	0
Prime Office A/S	5.205	3,85	2016	0
<b>I alt</b>	<b>110.205</b>			

## 26. UDSKUDT SKAT

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Udskudt skat pr. 1. januar	3.223	1.037	(1.780)	(3.386)
Regulering udskudt skat via totalindkomst	(569)	313	0	0
Udskudt skat på årets resultat	22.146	1.873	19.742	1.606
<b>I alt</b>	<b>24.800</b>	<b>3.223</b>	<b>17.962</b>	<b>(1.780)</b>

Som specificeres således i hovedtal:

Investeringsejendomme	26.911	7.054	17.962	0
Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	(569)	(297)	0	(297)
Fremførbare underskud	(1.542)	(3.831)	(50)	(1.780)
<b>I alt</b>	<b>24.800</b>	<b>3.223</b>	<b>17.962</b>	<b>(1.780)</b>

Udskudt skat er indregnet således i balancen:

Udskudte skatteaktiver	0	0	0	(1.780)
Udskudte skatteforpligtelser	24.800	3.223	17.962	0
<b>I alt</b>	<b>24.800</b>	<b>3.223</b>	<b>17.962</b>	<b>(1.780)</b>

## 27. ANDEN GÆLD

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Afledte finansielle instrumenter	5.344	3.108	776	3.108
Forudbetalte omkostninger fra lejer	3.676	0	0	0
Øvrige	9.745	2.989	4.903	1.741
<b>I alt</b>	<b>18.765</b>	<b>6.097</b>	<b>5.679</b>	<b>4.849</b>

Anm.: Øvrig gæld består primært af dels gæld til ledelsen i Prime Office A/S og dels koncernens refusionopgørelse med lejer.



## 28. AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

### Afledte finansielle instrumenter

Koncernen har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps med en restløbetider på op til 10 år. Renteswappene 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 2015 T.DKK (5.344) mod T.DKK (3.108) på samme tidspunkt sidste år.

Dagsværdihierarki for finansielle sikringsinstrumenter, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i denne årsrapport som tilhørende niveau 2 (se note 31). Alle væsentlige input variable til beregning af markedsværdien er baseret på observerbare markedsdata.

På side 86 er rentesatserne vist for koncernens rentesikringer og forfald af gæld.

<b>BELØB I DKK 1.000</b>	<b>Hovedstol</b>	<b>Start dato</b>	<b>Slut dato</b>
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	223.809	30.06.2015	30.06.2025
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	149.206	30.06.2015	30.06.2025
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	149.206	30.06.2015	30.06.2022

<b>BELØB I DKK 1.000</b>	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Dagsværdi af afledte finansielle renteinstrumenter pr. 31. december	(5.344)	(3.108)	(776)	(3.108)

## 29. PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Koncernen har afgivet pant i investeringsejendomme på DKK 1.492.799.000 for gæld til bank- og kreditinstitutter på i alt DKK 829.672.429 og som sikkerhed for negativ dagsværdi af renteswap på DKK 5.344.000.

Moderselskaber har stillet selvskyldnerkaution over for datterselskabernes gæld DKK 188.097.536.

Prime Office A/S' ejerandele i K/S Danske Immobilen er stillet til sikkerhed for gæld i Nykredit.





## 30. KØB AF VIRKSOMHEDER

Koncernen har i 2015 erhvervet 59% af ejendomsselskabet, K/S Danske Immobilien og det ses som et vigtigt led i koncernens strategi om at investere i tyske boligejendomme. Ledelsen er fortsat af den opfattelse, at en investering i ejendomme i Europas største og økonomisk stærkeste land er en sikker og langfristet værdiskabende investering.

Herudover opnår koncernen via købet betydelige forvaltningsmæssige og finansielle synergier. For yderligere beskrivelse af virksomhedsovertagelsen henvises til side 102.

### Erhvervelsesomkostninger

Koncernen har afholdt anskaffelsesomkostninger på DKK 10.229.000 i forbindelse med erhvervelse af 59% af K/S Danske Immobilien, som er indregnet i administrationsomkostninger i koncernens resultatopgørelsen for 2015.

### Overtagne nettoaktiver

I overtagne nettoaktiver indgår tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser med en dagsværdi på DKK 2.118.000, andre tilgodehavender på DKK 17.886.000, leverandørgæld på DKK 1.915.000 og anden gæld på DKK 26.715.000. Dagsværdien af de kontraktlige tilgodehavender og forpligtelser overtaget i forbindelse med erhvervelsen er vurderet korrekte erholdelige på tidspunktet for erhvervelsen.

I forbindelse med erhvervelse af 59% af K/S Danske Immobilien er der betalt et købsvederlag, der sammen med værdien af den ikke kontrollerende interesse i selskabet udgør et beløb mindre end dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser. Denne negative forskelsværdi (badwill) kan primært

begrundes med at overtagelsen sker på basis af værdierne pr. 31. december 2014, og det faktum at indtjeningen fra K/S Danske Immobilien i perioden fra 1. januar til 15. april 2015 jf. købskontraktens bestemmelser vederlagsfrit tilfalder Prime Office A/S.

Dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelser er på transaktionstidspunktet revurderet, hvorfor den negative forskelsværdi mellem købsvederlaget inklusiv værdien af den ikke kontrollerende interesse og dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelse ikke er et udtryk for at Prime Office A/S overtager nogle eventualforpligtelser eller andre forpligtelser. Der henvises til side 115, for fastsættelse af dagsværdien af koncernens ejendomme pr. 01.06.2015.

Den negative forskelsværdi mellem købsvederlaget inklusiv værdien af den ikke kontrollerende interesse og dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelse (badwill) er på transaktionstidspunktet indtægtsført under andre driftsindtægter. Beløbet forventes ikke at være skattepligtigt.

Den ikke kontrollerende interesse på i alt 41% i K/S Danske Immobilien er indregnet til dagsværdi på overtagelsestidspunktet, svarende til DKK 145.467.000. Den ikke kontrollerende interesse er værdiansat til dagsværdi baseret på en indkomstmetode (niveau 3 i dagsværdi-hierarkiet).

Af koncernens resultat for året på T.DKK 206.806 kan 131 mio. DKK henføres til indtægter genereret af K/S Danske Immobilein efter overtagelsen. Af koncernens nettoomsætning kan DKK 49.112.000 henføres til K/S Danske Immobilien.

Såfremt K/S Danske Immobilein havde været overtaget med virkning fra 1. januar 2015, ville nettoomsætningen for 2015 have været ca. DKK 83.794.000 og årets resultat ca. DKK 230.564.000. Det er ledelsens vurdering, at disse proformatal afspejler indtjeningsniveauet i koncernen efter overtagelsen af K/S Danske Immobiliens og at beløbene derfor kan danne basis for sammenligninger i efterfølgende regnskabsår.

Ved opgørelse af proformabeløbene for nettoomsætning og årets resultat er der gjort følgende væsentlige forudsætninger:

- Finansielle omkostninger er beregnet med udgangspunkt i koncernens finansieringsbehov, kreditvurderinger og gæld/egenkapital-andel efter virksomheds-sammenslutningerne.

Virksomhed	Primær aktivitet	Overtagelsestidspunkt	Overtaget ejerandel i %	Overtaget stemme andel i %	Købsvederlag i T.DKK
2015					
K/S Danske Immobiliens	Boligudlejning på det nordtyske ejendomsmarked	01. juni 2015	59%	59%	202.445

<b>Køb af dattervirksomheder og aktiviteter</b>	
<b>Specifikation af indregnede overtagne aktiver og forpligtelser pr. overtagelsestidspunktet den 1. juni 2015</b>	
<b>BELØB I DKK 1.000</b>	<b>K/S Danske Immobilen</b>
<b>Langfristede aktiver</b>	
Materielle anlægsaktiver	961.385
<b>Kortfristede aktiver</b>	
Tilgodehavender	20.004
Likvide beholdninger	10.767
<b>Langfristede forpligtelser</b>	
Kreditinstitutter	(536.968)
Gæld til pengeinstitutter	(71.759)
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	
Leverandør gæld	(1.915)
Anden gæld	(26.715)
<b>Overtagne nettoaktiver</b>	<b>354.799</b>
Badwill (Gevinst ved overtagelse af 59% af K/S Immonilien)	(6.887)
Ikke kontrollerende interesser (41%)	(145.467)
<b>Samlet vederlag</b>	<b>202.445</b>
Overdragelse af nettoaktiver	0
Udskudt betinget vederlag	0
<b>Kontant vederlag</b>	<b>202.445</b>
Overtagne likvide beholdninger, jf. ovenfor	(10.767)
<b>Likviditetseffekt af køb af virksomhed</b>	<b>191.678</b>
Samlet vederlag	202.445
Ikke kontrollerende interesser	145.467
<b>I alt</b>	<b>347.911</b>
Overtagne nettoaktiver	354.799
<b>Badwill</b>	<b>6.887</b>

## 31. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

### FINANSIELLE AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI VIA RESULTATOPGØRELSEN UDLÅN OG TILGODEHAVENDER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.945	40	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomhed	0	0	55.843	82.901
Andre tilgodehavender	1.189	978	743	344
Likvidbeholdning	2.873	1.402	397	1.102
<b>I alt udlån og tilgodehavender</b>	<b>6.007</b>	<b>2.420</b>	<b>56.983</b>	<b>84.347</b>

### FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI VIA RESULTATOPGØRELSEN

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Afledt finansiel instrument, renteswap	0	(3.108)	0	0
<b>I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>0</b>	<b>(3.108)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

Koncernens renteswaps kan klassificeres i dagsværdihierarkiets niveau 2. Markedsværdien opgøres i dette niveau på basis af en række forskellige anerkendte værdiansættelsesmetoder, hvor væsentlige input variable er baseret på observerbare markedsdata. Af observerbare markedsdata kan nævnes rentekurver, volatiliteter mv.

Aktuelle markedsværdiopgørelsen er foretaget af Nykredit og er foretaget på baggrund af deres interne modeller og metoder. Nykredits beregninger kan afvige fra

andre markedsdeltageres beregninger. Ved opgørelsen anvendes generallem id-market priser for de enkelte transaktioner og det sædvanlige spænd mellem bud og udbud er derfor ikke medregnet, herudover kan en række individuelle faktorer påvirke opgørelsen.

Prime Office A/S modtager månedlig opgørelse af dagsværdien af koncernens renteswaps fra Nykredit.

### Renterisiko og indgående rentesikringsaftaler

Koncernens renterisiko vedrører finansielle forpligtelser. Ændring i renteniveauet vil påvirke forrentning af koncernens likvide beholdninger ligesom finansieringsomkostningerne ved koncernens variable forrentede gæld ændres. Herudover vil ændring i renteniveauet påvirke dagsværdien af koncernens indgåede renteswap.

Vedrørende koncernens variabelt forrentede indeståender og gæld til kreditinstitutter vil en stigning i renteniveauet på 1%-point i forhold til det aktuelle renteniveau i 2015 have haft en positiv effekt på koncernens resultat og egenkapital pr. 31. december 2015

som udgør DKK 1.000.376 før skat mod DKK 1.000.536 sidste år. Et fald i renteniveauet på 1%-point vil modsat have resulteret i en tilsvarende fald i resultatet og egenkapitalen pr. 31. december 2015.

En stigning i renteniveauet på 1%-point i forhold det aktuelle renteniveau på balance-dagen vil påvirke dagsværdien af koncernens indgåede renteswap med T.DKK 347 før skat mod DKK 1.000.662 sidste år. Koncernens resultat og egenkapital vil derfor stige med et tilsvarende beløb før skat. Et fald i renteniveauet på 1%-point vil have haft en tilsvarende negativ effekt på resultatet og egenkapitalen pr. 31. december 2015.

### FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI VIA EGENKAPITALEN

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Afledt finansiell instrument, renteswap	(5.344)	0	0	0
<b>I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via egenkapitalen</b>	<b>(5.344)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Kreditforening, gældsforpligtigelse	(786.602)	(169.937)	0	0
Bank, gældsforpligtigelse (drifts- /kassekredit)	(110.205)	(28.483)	(110.205)	(28.483)
Leverandørgæld	(3.461)	(1.412)	0	(349)
Anden gæld	(18.765)	(6.097)	(5.679)	(4.849)
<b>I alt finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>(919.033)</b>	<b>(205.929)</b>	<b>(115.884)</b>	<b>(33.681)</b>



## 32. NÆRTSTÅENDE PARTER

Nærtstående parter defineres som værende omfattet af personer i Prime Office A/S' direktion og bestyrelse, samt selskaber, hvori denne personkreds har væsentlig indflydelse. Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Prime Office A/S. Følgende nærtstående parter er i besiddelse af betydelig indflydelse på koncernens driftsmæssige og finansielle ledelse. Relationerne begrundes enten ved sammenfald i direktions- eller bestyrelsessammensætningen.

- Moller & Company A/S (Moller & Company A/S ejes 100 % af Birketinget A/S, som ejes 100% af Mogens Vinther Møller)
- Hegelund Invest ApS (Hegelund Invest ApS ejes 100% af familien Lindeløv)
- Torben Hjort ApS (Torben Hjort ApS ejes 100% af bestyrelsesmedlem, Torben Hjort)

Prime Office A/S har i 2015 erhvervet 59% af K/S Danske Immobilen. Mogens Vinther Møller har i prionen for transaktionen været direktør i såvel Prime Office A/S og K/S Danske Immobilen. Sælgerne af K/S Danske Immobilen har alle været uafhængige af Prime Office A/S og transaktionen er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Nærtståendes transaktioner i Prime Office A/S for regnskabsåret 2015	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
<b>BELØB I DKK 1.000</b>				
<b>Transaktioner med Moller &amp; Company A/S</b>				
Delegationsaftale	1.780	894	1.780	894
Vederlag i forbindelse med ejendomserhvervelse	9.924	424	9.924	0
<b>Transaktioner med direktion og bestyrelse</b>				
Direktion	1.342	0	554	0
Bestyrelse	452	356	335	356
<b>Garantiprovision ved aktieemission</b>				
Birketinget A/S	171	0	171	0
Flemming Lindeløv	90	0	90	0
Torben Hjort ApS	150	0	150	0
<b>Gæld til ledelsen</b>				
Rente, Hegelund Invest ApS (Lån T.DKK 2.500)	85	0	85	0
Rente, Torben Hjort ApS (Lån T.DKK 2.500)	85	0	85	0
<b>Tilknyttede virksomheder</b>				
Koncernmellemværender, renteindtægter	0	0	1.859	1.871
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	55.843	82.901

### 33. AKTIONÆRFORHOLD

I henhold til Værdipapirhandelslovens §29 har Prime Office A/S meddelt, at nedenstående aktionærer er i besiddelse af mere end 5% af såvel den samlede aktiekapital som stemmerettighederne.

- Birketinget A/S (Cvr. nr. 12599307) ejer 539.287 stk. aktier svarende til 16,89%.
- AHJ A/S (Cvr. nr. 25516281) ejer 501.906 stk. aktier svarende til 15,72%.
- Granada Management AS (Netfonds Bank ASA) ejer 319.412 stk. aktier svarende til 10%.
- Djernes & Andersen ApS (30531027) ejer mere end 5% af den samlede aktiekapital.



## 34. LEDELSENS BEHOLDNING AF AKTIER MV.

	2015				
	Beholdning af aktier pr. 1. januar i stk.	Årets tilgang i stk.	Beholdning af aktier pr. 31. december i stk.	Beholdning i procent af antallet af aktie i alt	Markedsværdi af beholdning af aktier i T.DKK
<b>Bestyrelsen</b>					
Flemming Lindeløv	6.810	13.620	20.430	0,64%	1.716
Jens Erik Jepsen Christensen	0	18.000	18.000	0,56%	1.512
Torben Hjort Friderichsen (Torben Hjort ApS)	0	5.000	5.000	0,16%	420
<b>Direktion</b>					
Mogens Vinther Møller (Birketinget A/S)	160.350	378.937	539.287	16,89%	45.300
Henrik Demant	100	200	300	0,01%	25

	2014				
	Beholdning af aktier pr. 1. januar i stk.	Årets tilgang i stk.	Beholdning af aktier pr. 31. december i stk.	Beholdning i procent af antallet af aktie i alt	Markedsværdi af beholdning af aktier i T.DKK
<b>Bestyrelsen</b>					
Flemming Lindeløv	6.810	0	6.810	0,64%	446
Jens Erik Jepsen Christensen	0	0	0	0,00%	0
Torben Hjort Friderichsen (Torben Hjort ApS)	0	0	0	0,00%	0
<b>Direktion</b>					
Mogens Vinther Møller (Birketinget A/S)	160.350	0	160.350	15,06%	10.503
Henrik Demant	100	0	100	0,01%	7

## 35. BEGIVENHEDER EFTER STATUSDAGEN

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på årsrapporten for 2015.

## 36. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet 22. marts 2016 godkendt nærværende årsrapport 2015 til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Prime Office A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 20. april 2016.



## 37. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis er, ud over det i koncernregnskabet note 1 beskrevne, som beskrevet nedenfor.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter Prime Office A/S (moderselskabet) og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af moderselskabet. Moderselskabet anses for at have kontrol, når det i) har bestemmende indflydelse over de relevante aktiviteter i den pågældende virksomhed, ii) er eksponeret overfor eller har ret til et variabelt afkast fra investeringen, og iii) kan anvende sin bestemmende indflydelse til at påvirke det variable afkast.

### Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Prime Office A/S og dets dattervirksomheder. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug ved konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

### Ikke kontrollerende interesser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Den ikke kontrollerende interesses forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes

resultat og egenkapital indgår henholdsvis i årets resultatopgørelse for koncernen og som en særskilt post under egenkapitalen.

### Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overtages. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede totalindkomstopgørelse frem til henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet. Afhændelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overgår til tredjemand.

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den erhvervede virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Langfristede aktiver, der overtages med salg for øje, måles dog til dagsværdi fratrukket forventede salgskostninger. Omstrukturingsomkostninger indregnes alene i overtagelsesbalancen, hvis de udgør en forpligtelse for den overtagne virksomhed. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag for den overtagne virksomhed. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse til dagsværdien heraf på overtagelsestidspunktet. Omkostninger, der vedrører virksomhedsovertagelsen, indregnes i resultatet ved afholdelsen.



Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget for den erhvervede virksomhed, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalinteresser og på den anden side dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som et aktiv i immaterielle aktiver og testes minimum én gang årligt for værdiforringelse. Hvis den regnskabsmæssige værdi af aktivet overstiger dets genindvindingsværdi, nedskrives det til den lavere genindvindingsværdi.

Ved negative forskelsbeløb (negativ goodwill) revurderes de opgjorte dagsværdier, det opgjorte købsvederlag for virksomheden, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalinteresser. Hvis forskelsbeløbet fortsat er negativt, indregnes forskelsbeløbet som en indtægt i resultatet.

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på grundlag af foreløbigt opgjorte værdier. De foreløbigt opgjorte værdier kan reguleres, eller yderligere aktiver eller forpligtelser indregnes, indtil 12 måneder efter overtagelsen, hvis der er fremkommet ny information vedrørende forhold, der eksisterede på overtagelsestidspunktet, som ville have påvirket opgørelsen af værdierne på overtagelsestidspunktet, havde informationen været kendt.

Efterfølgende ændringer i skøn over betingede købsvederlag indregnes som hovedregel direkte i resultatet.

#### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning på indgåelsesdagen til dagsværdi og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrument, anses for handelsbeholdninger, hvor løbende dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af observerbare markedsdata (se note 25 - dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen).

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i anden totalindkomst, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Resulterer den sikrede fremtidige transaktion i indregning af ikke finansielle aktiver eller forpligtelser, overføres værdien af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres værdien af sikringsinstrumentet til resultatopgørelsen.

#### **Aktiebaserede incitamentsprogrammer**

Aktiebaserede incitamentsprogrammer, hvor direktionsmedlemmer og ledende medarbejdere alene kan vælge at købe aktier i moderselskabet (egenkapitalordninger), måles til egenkapitalinstrumenternes dagsværdi på tildelingstidspunktet og indregnes i resultatet under personaleomkostninger over den periode, hvor medarbejderne opnår ret til at købe aktierne. Modposten hertil indregnes direkte på egenkapitalen.

Aktiebaserede incitamentsprogrammer, hvor direktionsmedlemmer og ledende medarbejdere kan vælge mellem at købe aktier til en aftalt kurs eller at få afregnet forskellen mellem den aftalte kurs og den faktiske aktiekurs kontant, måles på tildelingstidspunktet til dagsværdi og indregnes i resultatet under personaleomkostninger over den periode, hvor den endelige ret til henholdsvis at købe aktierne eller få kontantafregning opnås. Efterfølgende gennemføres incitamentsprogrammerne på hver balancedag og ved endelig afregning, og ændringer i dagsværdien af programmerne indregnes i resultatet under personaleomkostninger i forhold til den forløbne periode, hvor medarbejderne har opnået endelig ret til henholdsvis købet af aktierne eller kontantafregning. Modposten hertil indregnes under forpligtelser.

## Skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i anden totalindkomst eller direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis i anden totalindkomst og direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtigelse. Udskudt skat vedrørende investeringsejendomme opgøres med udgangspunkt i en antagelse om genindvinding ved salg.

Udskudt skat beregnes ved anvendelse af skattesatser og -regler i de enkelte lande.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat, der opstår ved første indregning af et aktivkøb som ikke udgør virksomhedssammenslutning indregnes ikke. Efterfølgende korrektioner til værdien af aktivet, der eliminerer den initialt ikke indregnede udskudte skat, medfører ikke ændring af den udskudte skat.

K/S Danske Immobilien er ikke et selvstændigt skattesubjekt, men skattemæssigt transparent. Skatten af Prime Office A/S' 59% ejerandel af K/S Danske Immobilien er derfor indregnet i regnskabet for moderselskabet og koncernen.

Ledelsen i Prime Office A/S har ikke kendskab til de øvrige kommanditisters skattemæssige forhold og der er i koncernregnskabet således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilien.

## TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

### Nettoomsætning

Koncernens omsætning repræsenterer regnskabsårets periodiserede huslejeindtægter fra investeringsejendomme eksklusiv gennemfakturering. Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Omsætningen opgøres eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Posten omkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder vedligeholdelsesomkostninger samt administration af ejendommene.

### Andre driftsindtægter

Under andre driftsindtægter indtægtsføres realiseret badwill med relation til indtjeningen fra K/S Danske Immobilien i perioden fra 1. januar til 15. april 2015, og som efter købskontraktens bestemmelser tilfalder Prime Office A/S vederlagsfrit på erhvervelsestidspunktet den 1. juni 2015.

### Salgs- og administrationsomkostninger

I salgs- og administrationsomkostninger er indregnet omkostninger til ledelse og administration af koncernen, herunder ledelsens løn og omkostninger til revisor, advokat mv..

### Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen på regnskabsposten for "værdiregulering af koncernens investeringsejendomme".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter omfatter renteindtægter, -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab af værdipapirer og sikringsinstrumenter, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta. Herudover medtages amortisering af finansielle gældsforpligtelser.

Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, som vedrører regnskabsåret.

## BALANCEN

### Goodwill/badwill

Goodwill / badwill indregnes og måles ved første indregning som forskellen mellem på den ene side kostprisen for den overtagne virksomhed, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalandele og på den anden side dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser, jf. beskrivelsen under afsnittet om koncernregnskab.

Ved indregning af goodwill / badwill fordeles goodwill- / badwillbeløbet på de af koncernens aktiviteter, der genererer selvstændige indbetalinger (pengestrømsfrembringende enheder). Fastlæggelsen af pengestrømsfrembringende enheder følger den ledelsesmæssige struktur og interne økonomistyring og -rapportering i koncernen.

Goodwill afskrives ikke, men testes minimum én gang årligt for værdiforringelse, jf. nedenfor.

### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme er investeringer i tyske kontor- og boligejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Måling ved første indregning foretages til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris, direkte relaterede erhvervelsesomkostninger, såsom advokat- og notaromkostninger, tinglysningsafgifter (Grunderwerbsteuer) og andre handelsomkostninger. Afholdte omkostninger, der tilføres investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår de afholdes.

Investeringssejendommene måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved beregnede kapitalværdier for de forventede fremtidige pengestrømme. Ændringer i investeringsejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det

regnskabsår, hvor ændringen er opstået. Dagsværdien af koncernens investeringssejendomme vil udelukkende blive reguleret ved væsentlige ændringer i dagsværdien grundet de usikkerheder, der sædvanligvis følge med anvendelse af dels en DCF-model og dels en afkastmodel. Se note 2 (Regnskabsmæssige skøn og vurderinger) for beskrivelse af måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

### Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder i moderselskab

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder værdiansættes i moderselskabets regnskab efter indre værdis metode. Kapitalinteresser optages i balancen til den forholdsmæssige andel af deres indre værdi og moderselskabets andel af resultatet medtages på tilsvarende vis i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til dagsværdi og måles efterfølgende til amortiseret kostpris fratrukket individuel opgjort tabshensættelse.

### Egne aktier

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne aktier indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

### Likvider

Likvider består af likvide beholdninger såsom indestående på konti i pengeinstitutter.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår mens periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver er modtagne beløb der først skal indregnes i efterfølgende regnskabsår. Begge periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Kort-/langfristede gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtigelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den "effektive rentes metode", således at forskellen mellem

provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Andre gældsforpligtigelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtigelser normalt svarer til den nominelle værdi.

### **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året. Opgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af indkøbte investeringsejendomme og ejendomsselskaber vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. Pengestrømme vedrørende købte investeringsejendomme og ejendomsselskaber indregnes fra overtagelsestidspunktet.

### **Driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet omfatter betalinger afledt af koncernens hovedaktiviteter og af andre aktiviteter, der ikke er henført til investerings- eller finansieringsaktiviteter.

### **Investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger afledt af køb af investeringsejendomme og ejendomsselskaber samt andre investeringer, der ikke indgår som likvider.

### **Finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter betalinger afledt af ændringer i størrelsen eller sammensætningen af koncernens egenkapital og gæld.

### **Segmentoplysninger**

Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis og følger koncernens interne ledelsesrapportering.

Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver og -forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, og de poster, der kan fordeles på de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke fordelte poster vedrører primært aktiver og forpligtelser samt indtægter og omkostninger, der er forbundet med koncernens administrative funktioner, investeringsaktiviteter, indkomstskatter o.l.

Langfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder. Kortfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som er direkte forbundet med driften i segmentet, herunder varebeholdninger, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter og likvide beholdninger.

Forpligtelser tilknyttet segmenterne omfatter de forpligtelser, der er afledt af driften i segmentet, herunder gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, hensatte forpligtelser og anden gæld.

Transaktioner mellem segmenterne prisfastsættes til vurderede markedsværdier.

## DEFINITION AF NØGLETAL FOR KONCERNEN

<b>Forrentning af egenkapitalen før skat:</b>	$\frac{\text{Resultat før skat (DKK)}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital inkl. ikke kontrollerende interesse (DKK)}} \times 100$
<b>Forrentning af egenkapitalen efter skat:</b>	$\frac{\text{Årets resultat (DKK)}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital inkl. ikke kontrollerende interesse (DKK)}} \times 100$
<b>Soliditetsgrad (pct.):</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo inkl. ikke kontrollerende interesse (DKK)}}{\text{Samlede aktiver (DKK)}} \times 100$
<b>Udlejningsgrad (pct.):</b>	$\frac{\text{Antal udlejede m}^2}{\text{Antal m}^2}$
<b>Markedsværdi (T.DKK):</b>	$\text{Antal aktier i alt (stk)} \times \text{Børskurs (DKK)}$
<b>Indre værdi pr. aktie (DKK):</b>	$\frac{\text{Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer (DKK)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$
<b>Kurs/indre værdi (DKK):</b>	$\frac{(\text{Antal aktier} - \text{antal egne aktier}) \times \text{Børskurs (DKK)}}{\text{Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionær (DKK)}}$
<b>Realkreditgæld/vurdering (LTV):</b>	$\frac{\text{Realkreditgæld}}{\text{Værdi af investeringsejendomme}}$
<b>Resultat pr. aktie (EPS):</b>	$\frac{\text{Årets resultat tilhørende moderselskabsaktionær (DKK)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$
<b>EBIT pr. aktie (DKK):</b>	$\frac{\text{EBIT (DKK)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$
<b>Price Earnings (PE):</b>	$\frac{\text{Markedsværdi pr. aktie (DKK)}}{\text{Resultat pr. aktie EPS (DKK)}}$
<b>Udbytte pr. aktie (DPS):</b>	$\frac{\text{Udbytte (DKK)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$





© Song Dong, "Big Brother", 2015.  
Installationen er skabt til udstillingen på  
ARoS Aarhus Kunstmuseum.

Prime Office A/S  
Sankt Knuds Torv 3, 3. Sal  
DK-8000 Aarhus C

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

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

Henrik Demant  
Økonomidirektør  
Telefon (+45) 8733 8989  
Mobil (+45) 2759 1877

[www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)  
[info@primeoffice.dk](mailto:info@primeoffice.dk)

Prime  Office

Møller & Company A/S

