

PRIME OFFICE

PRIME OFFICE A/S **ÅRSRAPPORT 2016** CVR-NR. 30558642

SØNDER ALLÉ 6, 2. SAL, 8000 AARHUS C

MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL – MÅL FOR 2017

STYRINGSNØGLETAL	MÅL FOR 2016	RESULTAT 2016	MÅL FOR 2017
Vækst i nettlejeindtægt	1-2%	1,65%	1-2%
Leje pr. m ² bolig	5,15 EUR pr. m ² pr. måned	5,11 EUR pr. m ² pr. måned	5,15 EUR pr. m ² pr. måned
Samlet lejeindtægt	> 106 mio. DKK	107,3 mio. DKK	108 mio. DKK
EBIT	60-66 mio. DKK	67,9 mio. DKK	66 - 72 mio. DKK
Soliditet	> 30%	39,9%	> 30%
LTV ^a	< 70%	50,9%	< 70%
Investeringer og vedligeholdelse	> 18 mio. DKK	22,2 mio. DKK	> 18 mio. DKK
Investering pr. m ²	> 11 EUR pr. m ²	14,0 EUR pr. m ²	> 12 EUR pr. m ²
Værdi for aktionærerne	Stigende aktiekurs	Stigende aktiekurs	Yderligere stigende aktiekurs

Anm.: ^a LTV = (finansiering ved kreditinstitut/dagsværdi af ejendomme)



INDHOLD

BERETNING OG VIRKSOMHED

- 3 Indholdsfortegnelse
- 4 Kort om virksomheden
- 10 Prime Office i 2016
- 14 Regnskabskontrol
- 18 Bestyrelsesformand informerer
- 19 Selskabets direktør informerer
- 20 Hovedtal for koncern og moderselskab
- 28 Nøgletal for koncernen
- 30 Forventninger til 2017
- 32 Bestyrelse
- 35 Direktion
- 36 Ledelsesudvalg
- 38 Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse
- 42 Redegørelse for samfundsansvar
- 46 Redegørelse om interne kontroller
- 50 Aktionærinformation

VIRKSOMHEDERNE

- 53 Koncernoversigt
- 54 Styringsdiamant og strategi
- 56 Det tyske ejendomsmarked
- 57 Segmentoplysninger
- 58 Styringsnøgletal (KPI)
- 62 Boligejendomme
- 68 Kontorejendomme
- 74 Risikostyring
- 78 Finansieringsstrategi

PÅTEGNINGER

- 80 Ledelsespåtegning
- 81 Den uafhængige revisors erklæringer

REGNSKAB

- 86 Resultatopgørelse
- 87 Totalindkomstopgørelse
- 88 Balance
- 90 Egenkapitalopgørelse for koncernen
- 92 Egenkapitalopgørelse for moderselskabet
- 94 Pengestrømsopgørelse
- 96 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
Sønder Allé 6, 2. sal
DK-8000 Aarhus C

CVR-nr. 3055 8642
Telefon: +45 8733 8989
www.primeoffice.dk
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 19. april 2017
kl. 14.00,
Skt. Knuds Torv 3, 1. sal,
DK-8000 Aarhus C

OVERBLIK

Hvem er vi

SELSKABETS EJENDOMSPORTEFØLJE

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

NORDTYSKLAND SOM INVESTERINGSOMRÅDE

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.

PRIMÆRE INVESTERINGSBYER

Hamborg 1,7 mio. indbyggere, Kiel 240.000 Indbyggere, Lübeck 215.000 indbyggere og Slesvig 25.000 indbyggere.

BOLIGER

80%

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

KONTORER

20%

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



OVERBLIK

2016 resultater

EBIT

67,9
mio. DKK

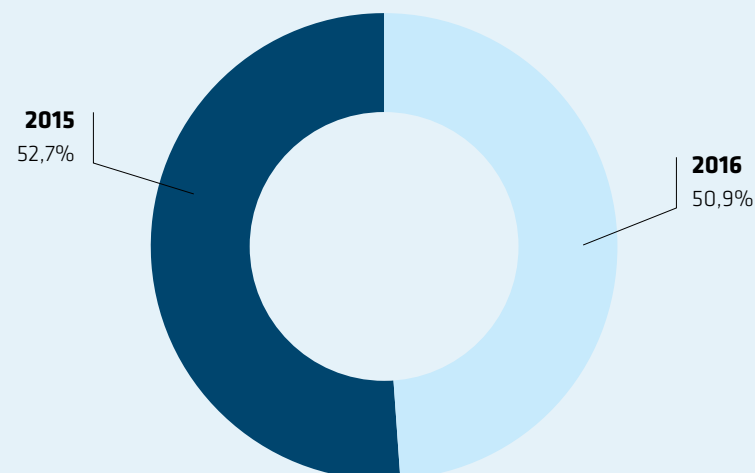
TOMGANG

1,6% boliger
0,17% kontor

GÆLDSANDEL

50,9%

LTV: Finansiering ved kreditinstitut / dagsværdi af ejendomme



GEOGRAFISK PLACERING AF KONCERNENS EJENDOMSPORTEFØLJE

Prime Office ejer direkte og indirekte kontor- og boligejendomme for henholdsvis 354 mio. DKK og 1.198 mio. DKK.

Den årlige nettoglejendtgætt andrager 107,3 mio. DKK.

SLESVIG

Selskabet er medejer af boliger for

428 mio. DKK

HEIDE

Selskabet er ejer af boligejendomme for

239 mio. DKK

HAMBURG

Selskabet ejer en kontorejendom til ca.

33 mio. DKK



KIEL

Selskabet er medejer af kontorer for

104 mio. DKK

LENSAHN/TÖNNING

Selskabet er medejer af boliger for

70 mio. DKK

LÜBECK

Prime Office er medejer af boliger for

462 mio. DKK

og kontorer for

217 mio. DKK



PRIME OFFICE I 2016

Selskabets regnskabsmæssige resultat

Selskabet primære drift

Resultatet af selskabets primære drift udgør 67,9 mio. DKK og ligger dermed lige over de 60-66 mio. DKK der løbende har været selskabets guidance.

Den væsentlige årsag er mindre vedligeholdelsesomkostninger i fjerde kvartal.

Resultat af primær drift for regnskabsåret 2015 udgjorde 66,8 mio. DKK, hvoraf badwill i forbindelse med erhvervelse af 59% af K/S Danske Immobilien udgør 29,5 mio. DKK.*

Årets resultat udgør 92,6 mio. DKK og er påvirket af 57,1 mio. DKK i værdiregulering af koncernens investeringsejendomme.

Selskabets udlejning

Boliger

Udlejning af selskabets over 3.232 lejligheder er forløbet yderst tilfredsstillende. Selskabets udlejningsprocent er på 98,4% mod 97,6% sidste år og huslejen er hævet med 1,65%, hvilket er indenfor det forventede mål på 1-2% som er fastlagt.

Kontor

Selskabets kontorejendomme er stort set fuldt udlejede med en udlejningsprocent på 99,83% og huslejen er på niveau med det forventede. Sidste år udgjorde udlejningsprocenten 99,1%.

Selskabets finansieringsforhold og rentesikringer

En af selskabets strategiske elementer er finansiering og balancestyling. Koncernen har en LTV på 50,9% mod 52,7% sidste år og en soliditet på 39,9% mod 37,1% sidste år. I K/S Danske Immobilien udgør realkreditgæld 525,14 mio. DKK ud af en dagsværdi af boligejendomme på 1.198 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 43,83% mod 45,47% sidste år. I kontorsegmentet er de tilsvarende til en realkreditgæld på 203,14 mio. DKK ud af en dagsværdi af kontorejendomme på 354 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 57,38% mod 55,34% sidste år.

Selskabets finansiering er afdækket via rentesikringer, der udløber i perioden fra 2020 til 2025 og til en rente på under 1%. Rentestigninger vil således ikke påvirke selskabet i negativ retning.

Koncernen har i regnskabsåret 2016 afdraget gæld for i alt 53,3 mio. DKK, mens der er optaget ny realkreditgæld for 15,8 mio. DKK. I regnskabsåret 2015 udgjorde afdrag på gæld i alt 39,0 mio. DKK, mens der blev optaget yderligere bankfinansiering på 126,9 mio. DKK.

* Der henviser til note 1.



Selskabets investeringsejendomme

EJENDOMSSEGMENT I MILL. DKK	Dagsværdi 2014	Dagsværdi 2015	Dagsværdi 2016	Ændring 2015 / 2016
Kontor	325	340	354	4,12%
Boliger	961,4	1.153	1.198	3,90%

Investeringsejendomme klassificeres under dagsværdihierarki på niveau 3.

Det er selskabets bestyrelse der sammen med ledelsen fastsætter investeringsejendommenes dagsværdi, og der indhentes årligt valuarrapporter for både kontor- og boligejendomme.

FAKT Valuation har vurderet selskabets boligejendomme til en markedsværdi på 1.316,0 mio. DKK inklusive transaktionsomkostninger på ca. 9% og til 1.185,6 mio. DKK eksklusiv transaktionsomkostninger. Von Borries har vurderet selskabets kontorejendomme til en markedsværdi på 382,4 mio. DKK inklusive transaktionsomkostninger på 10,4% og til 342,8 mio. DKK eksklusiv transaktionsomkostninger. Valuarrapporterne er offentliggjort på selskabets hjemmeside.

Vurderingsprincipper

Vurdering af selskabets ejendomme sker for boligejendomme efter en afkastmodel og for selskabets kontorejendomme efter en DCF model. Begge modeller er indgående beskrevet i årsregnskabet under regnskabsprincipper og i en række noter i regnskabet. Der indhentes hvert år eksterne vurderinger fra tyske valuarer på både bolig- og kontorejendomme for at sikre en uvildig vurdering. Vurderingerne gennemføres efter internationale standarder for valuarer.

Bestyrelsen er fuldt opmærksom på, at vurdering af selskabets ejendomme er af afgørende betydning for værdien af selskabet, og vurderingsprincipperne er derfor indgående drøftet med selskabets revisor og selskabets valuarer.

Badwill

I forbindelse med købet af K/S Danske Immobilien den 1.6.2015 blev der beregnet en badwill på 6,887 mio. DKK. Ifølge dialog med Erhvervsstyrelsen har selskabet valgt at genberegne denne badwill. Ledelsen har genberegnet badwill og ud fra en dagsværdi af koncernens boligejendomme på 1.006,9 mio. DKK pr. 1. juni 2015 ændres badwill for regnskabsåret 2015. Det påvirker ikke hverken moderselskabsaktionærernes eller den ikke kontrollerende interessers egenkapital pr. 31.12.2015. Ændringerne fremgår af sammenligningstallene i årsregnskabet 2016.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at der udbetales udbytte for 2016 svarende til 3 DKK pr. aktie, hvilket er en fordobling fra 2015.

An der Obertrave

Dankwartsgrube

Wasser Nr 100
200
T 2.2
1.5

REGNSKABSKONTROL

Erhvervsstyrelsen har i efteråret 2016 gennemført en kontrol af årsrapporten 2015 for Prime Office A/S. Erhvervsstyrelsen har bl.a. stillet spørgsmålstejn ved om dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er indarbejdet til en ekstern valuarvurdering eller efter selskabets egne dagsværdireguleringsmodeller. På baggrund heraf præciserer selskabet, at det fortsat er bestyrelse og direktion, der fastsætter værdien af selskabets investeringsejendomme. Der er ingen ændring i principperne, og der anvendes fortsat en afkast model for boligejendomme og en DCF model for kontorejendomme. Begge modeller er beskrevet i selskabets årsrapporter.

Regnskabskontrollen vedrører i det væsentligste følgende:

- (1) Dagsværdiberegning af koncernens boligejendomme (K/S Danske Immobilen) pr. 1. juni 2015 i forbindelse med erhvervelse af K/S Danske Immobilen.
- (2) Oplysninger om dagsværdier modtaget af eksterne valuarer og placering i dagsværdihierarkiet
- (3) Dagsværdi beregning af koncernens investeringsejendomme pr. 31.12.2015, hvor eksterne valuarer rapporterer fratrukket transaktionsomkostninger ved beregning af dagsværdierne
- (4) Egenkapitalopgørelsen

(Ad 1) I forbindelse med aflæggelse af årsrapport 2015 blev erhvervelsen af dattervirksomheden KS Danske Immobilen behandlet. Herunder blev værdien af overtagne aktiver og forpligtelser i K/S Danske Immobilen beregnet og sammenholdt med værdien af den ikke kontrollerende interesse og det samlede vederlag som Prime Office A/S betalte for 59% af K/S Danske Immobilen. Dette resulterer i en badwill på 6,887 mio. DKK som udgøres af en negative forskelsværdi mellem købsvederlaget inklusiv værdien af den ikke kontrollerende interesse og dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelse for K/S Danske Immobilen på transaktionstidspunkt-

et. Forskelsværdien blev indtægtsført under andre driftsindtægter i koncernens resultatopgørelse. Den indtægtsførte badwill kan forklares med, at indtjeningen fra K/S Danske Immobilen i perioden 1. januar 2015 – 15. april 2015 jf. købekontraktens bestemmelser vederlagsfrit tilfaldt Primo Office A/S.

Efter dialog med Erhvervsstyrelsen, har ledelsen revurderet dagsværdien af de overtagne ejendomme pr. 1. juni 2015. Dagsværdien af boligejendommene i K/S Danske Immobilen er genberegnet og en ny dagsværdi pr. 1. juni 2015 udgør 1.006,9 mio. DKK imod tidligere beregnet 961,4 mio. DKK. En højere dagsværdi på 45,6 mio. DKK er derfor indregnet i værdien af overtagne nettoaktiver pr. 1. juni 2015 og resulterer i en højere forskelsværdi mellem købsvederlaget inklusiv værdien af den ikke kontrollerende interesse og dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelse for K/S Danske Immobilen på transaktionstidspunktet. Den revurderede værdi af badwill udgør efter korrektion 29,5 mio. DKK imod 6,887 mio. DKK i den oprindelige offentliggjorte årsrapport for 2015.

Effekten af revurderingen af værdien af overtagne nettoaktiver pr. 1. juni 2015 i K/S Danske Immobilen er illustreret i tabellen på side 15 og vil finde anvendelse som sammenligningstal for 2015 i nærværende årsrapport 2016.

Det bemærkes, at omvurderingen af dagsværdien af de overtagne ejendomme pr. 1. juni 2015 ikke har nogen påvirkning af koncernens balance pr. 31.12.2015 eller på koncernens egenkapital. Koncernens resultat reguleres fra 206,8 mio. DKK til 188,1 mio. DKK. Reguleringen på de -18,7 mio. DKK har udelukkende effekt på resultatandelen for de ikke kontrollerende interesser.

EFFEKT PÅ SAMMENLIGNINGSTALLENE FOR 2015 SOM FØLGE AF REVURDERING AF VÆRDIEN AF OVERTAGNE EJENDOMME PR. 1. JUNI 2015

BELØB I DKK 1.000	Koncern		
	Aflagt årsrapport 2015	Omvurdering	Sammenligningstal 2015
Nettoomsætning	70.893	0	70.893
Driftsomkostninger	(12.798)	0	(12.798)
Bruttoresultat	58.095	0	58.095
Andre driftsindtægter	6.887	22.622	29.509
Salgs- og administrationsomkostninger	(20.843)	0	(20.843)
Resultat af primær drift	44.139	22.622	66.761
Finansielle indtægter	662	0	662
Finansielle omkostninger	(16.591)	0	(16.591)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	28.210	22.622	50.832
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	199.647	(45.553)	154.094
Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	2.038	0	2.038
Resultat før skat	229.895	(22.931)	206.964
Skat af årets resultat	(23.089)	4.253	(18.836)
Årets resultat	206.806	(18.677)	188.129
Fordeling af årets resultat			
Moderselskabets aktionærer	119.238	0	119.238
Ikke kontrollerende interesser	87.568	(18.677)	68.891
I alt	206.806	(18.677)	188.129
Egenkapital 31. december 2015			
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	328.429	0	328.429
Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesse	227.642	0	227.642

Der henvises desuden til note 1 på side 97 for effekten på koncernens egenkapitalopgørelse i 2015.

(Ad 2) Prime Office A/S har i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapport 2015 og 2016 indhentet eksterne valuar beregninger på dagsværdierne af koncernens investeringsejendomme. Dagsværdierne for såvel koncernens boligejendomme (2016 = 1.316 mio. DKK og 2015 = 1.295 mio. DKK) som koncernens kontorejendomme (2016 = 382 mio. DKK og 2015 = 379 mio. DKK) bygger ikke fuldstændigt på observerbare markedsdata for investeringsområderne og er derfor klassificeret som værende på niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Dette var også tilfældet i årsregnskab for 2015.

(Ad 3) Til brug for regnskabsaflæggelsen for årsrapporten 2015 har Prime Office A/S indhentet valuarvurderinger fra eksterne valuarer til brug for efterprøvelse af koncernens egne afkastmodeller for boligejendomme og DCF-modeller for kontorejendomme. De eksterne valuarvurderinger beregner investeringsejendommens dagsværdi ud fra ejendommens faktiske lejeindtægter og ud fra standardiserede satser for driftsomkostninger. De tyske valuarer fratrækker endvidere transaktionsomkostninger i ejendommens værdi, der udgør 11% for boligejendomme og 10,5% for kontorejendomme.

For koncernens boligejendomme udgør transaktionsomkostningerne i 2016 samlet 130,4 mio. DKK mod 126,2 mio. DKK sidste år, mens transaktionsomkostningerne for koncernens kontorejendomme udgør 39,6 mio. DKK i 2016 mod 39,2 mio. DKK sidste år.

Prime Office A/S benytter i egne afkastmodeller og DCF-modeller ligeledes de faktiske lejeindtægter, men benytter i modsætning til de eksterne valuarer også de faktiske omkostninger pr. ejendom. Pengestrømmene som anvendes i Prime Office A/S' interne dagsværdireguleringsmodeller er som konsekvens heraf lavere, men mere præcise da ejendommens konkrete stand mv. inddrages, mens større fremtidige vedligeholdelses- og renoveringsprojekter, samt større investeringer ligeledes er indeholdt i koncernens egne dagsværdireguleringsmodeller. På koncernens boligejendomme er der alene planlagte og forventlige renoverings- og istandsættelsesinvesteringer for ca. 120 mio. DKK.

For boligejendommene vurderes dagsværdien i regnskabsåret 2015 til 1.153 mio. DKK og til 1.198 mio. DKK i 2016. Koncernens eksterne valuar vurderer boligejendommene til henholdsvis 1.295 mio. DKK i 2015 og 1.316 mio. DKK i 2016. For kontorejendomme vurderer ledelsen investeringsejendomme i 2015 til 340 mio. DKK og i 2016 til 354 mio. DKK. For 2015 vurderer koncernens eksterne valuar kontorejendomme til 379 mio. DKK mod 382 mio. DKK i 2016.

Det er ledelsens vurdering, at koncernens egne værdiansættelsesreguleringsmodeller er bedst egnet til at værdiansætte koncernens investeringsejendomme til dagsværdien i årsrapporten. De eksterne valuarvurdering anvendes til at efterprøve budgetterede pengestrømme i forhold til markedet, samt med det formål at få input til afkast- og diskonteringsfaktor og udviklingen i markedsforholdene hvor ejendommene er beliggende. Selskabet har på den baggrund valgt at fastholde dagsværdierne i årsrapporten 2015.

I koncernens interne følsomhedsanalyser for bolig- og kontorejendomme fremgår de faktiske tal for selskabets og for valuarernes dagsværdier.

(Ad 4) Egenkapitalopgørelsen for 2015 og 2016 er præsenteret i nærværende årsrapport 2016, hvor transaktioner med ejerne er særskilt fra den samlede totalindkomst.



FORMANDEN ORIENTERER OG BYDER VELKOMMEN



Flemming Bent Lindeløv

Formand for selskabet siden børsnoteringen i 2008

Velkommen til årsregnskabet for 2016 til specielt vore trofaste aktionærer, men også til alle – herunder vore samarbejdspartnere - der interesserer sig for Prime Office A/S, og dermed velkommen til en grundig orientering om det Nordtyske ejendomsmarked.

Årsregnskabet beskriver bl.a. selskabets økonomiske udvikling – herunder udviklingen i den primære drift. Prime Office A/S er et ejendomsselskab med fokus på det nordlige Tyskland, hvor ca. 80% af selskabets aktiver er investeret i tyske boligejendomme. 2016 er det første hele år, som inkluderer driften af selskabets største opkøb til dato. Købet af K/S Danske Immobilien har vist sig at være en rigtig god og lønsom beslutning.

Årets resultat er yderst tilfredsstillende

Selskabet har i 2016 et årsresultat på 92,6 mio. DKK, hvilket bestyrelsen vurderer som yderst tilfredsstillende. Selskabets boligejendomme giver et meget stabilt afkast, og selskabets opnåede nøgletal ligger helt på niveau med selskabets mål for 2016 og dermed den løbende rapportering til markedet.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen en fordobling af årets udbyttet

Bestyrelsen ønsker at indstille til generalforsamlingens godkendelse den 19. april 2017, at der udbetales udbytte på 3 DKK pr. aktie, hvilket er en fordobling i forhold til 2015.

” Kursudviklingen på selskabets aktier har været blandt de 10 bedste på Nasdaq Nordic

Selskabet er blandt ”kursraketterne” på NASDAQ NORDIC

Kursudviklingen på selskabets aktier har været blandt de 10 bedste på Nasdaq Nordic. Selskabets aktiekurs er steget fra kurs 84 ved årets begyndelse til kurs 133 ved årets slutning. Det er en stigning på ikke mindre end 58,3 %. Sammenlignet med Small Cap Danmark indexet på Nasdaq Nordic er Prime Office A/S aktiekurs steget til index 158 mod 106 for Small Cap indexet.

Selskabet følger alle anbefalinger indenfor Corporate Governance

Selskabets corporate governance og samfundsansvar er beskrevet på siderne 38 og 42, og herudover kan man på selskabets hjemmeside www.primeoffice.dk orientere sig yderligere om, at selskabet følger alle anbefalinger inden for de officielle corporate governance anbefalinger.

Bestyrelsens opgaver

Selskabet afholder regelmæssige fysiske og telefoniske møder (i 2016 er der afholdt 17 møder), og jeg vil takke samarbejdspartnere, ansatte og kollegaer i bestyrelsen for et godt samarbejde i 2016.

Selskabets fremtid

Bestyrelsen føler at selskabet er godt rustet til de kommende år, og at PRIME OFFICE A/S fortsat vil være en aktiv spiller på ejendomsområdet, og udnytte det solide cash flow og stærke balance til at deltage i konsolideringen på det tyske ejendomsmarked.

SELSKABETS DIREKTØR INFORMERER

” Væksten i tysk økonomi er stigende og efterspørgslen efter tyske ejendomsaktiver er fortsat høj



Mogens Vinther Møller

CEO for selskabet siden børsnoteringen i 2008

Årets primære drift (EBIT) er steget med 1,7% fra 66,8 mio. DKK sidste år til 67,9 mio. DKK for 2016 og ligger dermed over forventningerne for 2016.

- Nettoresultat før værdireguleringer er på 47,0 mio. DKK
- Værdiregulering af koncernens ejendomme udgør 57,1 mio. DKK
- Forrentning af egenkapital efter skat er på 15,7%

Selskabet strategi følges punktligt, og alle centrale nøgletal udvikler sig yderst tilfredsstillende.

Indenfor boligsegmentet har der været fokus på optimering af drift og det er i 2016 lykkedes at hæve huslejerne med 1,65%, og samtidig opnå en udlejning på 98,4% mod 97,6% sidste år.

Kontormarkedet udvikler sig stabilt og med en fortsat høj udlejningsprocent på 99,8% mod 99,1% sidste år.

Både tysk økonomi og det tyske ejendomsmarked udvikler sig positivt. Væksten i tysk økonomi er stigende og efterspørgslen efter tyske ejendomsaktiver er fortsat høj.

HOVEDTAL FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2016	2015*	2014	2013	2012
RESULTATOPGØRELSE					
Nettoomsætning	107.311	70.893	20.929	19.949	20.098
Bruttoresultat	86.069	58.095	19.065	17.756	18.718
Resultat af primær drift	67.897	66.761	16.762	15.495	16.368
Resultat af finansielle poster	(20.914)	(13.891)	(5.254)	(4.521)	(9.915)
Resultat før kurs- og værdiregulering	46.983	50.832	7.760	6.908	7.281
Resultat før skat	104.107	206.964	10.501	10.974	6.453
Årets resultat	92.568	188.129	9.116	9.049	6.021
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Årets totalindkomst	76.493	181.734	10.761	10.698	7.669
DAGSVÆRDIREGULERINGER					
Årets dagsværdireguleringer	40.274	151.868	4.699	6.028	1.962

* Efter dialog med Erhvervsstyrelsen er sammenligningstal for 2015 blevet ændret. Der henvises til forklaring herpå i note 1.

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2016	2015	2014	2013	2012
BALANCE					
Aktiver					
Investering i materielle anlægsaktiver	7.267	196.857	27.748	(45)	612
Langfristede aktiver	1.551.568	1.492.799	325.285	298.673	299.363
Kortfristede aktiver	12.743	8.061	2.610	1.700	1.858
Aktiver i alt	1.564.311	1.500.860	327.895	300.373	301.221
Passiver					
Egenkapital i alt	624.824	556.071	118.099	107.345	96.978
Langfristede gældsforpligtelser	875.415	894.567	173.160	171.356	170.321
Kortfristede gældsforpligtelser	64.072	50.222	36.636	21.672	33.922
Passiver i alt	1.564.311	1.500.860	327.895	300.373	301.221

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2016	2015	2014	2013	2012
PENGESTRØMME					
Resultat af primær drift	67.897	66.761	16.762	15.495	16.368
Pengestrømme vedrørende primær drift	75.135	37.328	18.092	14.723	15.876
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	54.221	21.399	9.089	6.130	6.744
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(7.267)	(196.857)	(27.748)	45	(612)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(40.655)	176.928	19.442	(6.237)	(7.408)
Årets pengestrømme i alt	6.299	1.471	783	(62)	(1.276)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	2.873	1.402	619	681	1.955
Likvid beholdning ved årets slutning	9.172	2.873	1.402	619	679



HOVEDTAL FOR MODERSELSKAB

Beløb i DKK 1.000	Morderselskab				
	2016	2015	2014	2013	2012
RESULTATOPGØRELSE					
Nettoomsætning	3.964	2.375	1.165	895	754
Bruttoresultat	3.964	2.375	1.165	895	754
Resultat af primær drift	(1.723)	(11.163)	(863)	(798)	(873)
Resultat af finansielle poster	64.906	151.373	13.250	9.513	8.363
Resultat før kurs- og værdiregulering	63.183	140.210	12.387	8.715	7.490
Resultat før skat	63.183	140.210	12.387	8.715	7.490
Årets resultat	56.469	120.069	10.780	10.513	7.378
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Årets totalindkomst	44.822	114.633	10.780	10.513	7.378
DAGSVÆRDIREGULERINGER					
Årets dagsværdireguleringer	(13.279)	(3.470)	0	0	0

Beløb i DKK 1.000	Moterselskab				
	2016	2015	2014	2013	2012
BALANCE					
Aktiver					
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Langfristede aktiver	442.856	403.970	63.727	48.913	39.085
Kortfristede aktiver	41.270	58.883	84.354	72.890	83.019
Aktiver i alt	484.126	462.853	148.081	121.803	122.104
Passiver					
Egenkapital i alt	377.552	328.429	114.359	103.817	93.621
Langfristede gældsforpligtelser	85.959	111.362	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	20.615	23.062	33.721	17.986	28.483
Passiver i alt	484.126	462.853	148.081	121.803	122.104

Beløb i DKK 1.000	Morderselskab				
	2016	2015	2014	2013	2012
PENGESTRØMME					
Resultat af primær drift	(1.723)	(11.163)	(863)	(798)	(873)
Pengestrømme vedrørende primær drift	20.290	14.039	(15.630)	3.458	3.365
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	15.659	12.946	(14.170)	4.965	4.670
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	0	(191.678)	(4.638)	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(13.836)	178.027	19.805	(4.932)	(6.162)
Årets pengestrømme i alt	(13.836)	(705)	998	33	(1.492)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	397	1.102	104	71	1.567
Likvid beholdning ved årets slutning	2.221	397	1.102	104	75



NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2016	2015	2014	2013	2012
EJENDOMME					
Antal m ² , bolig	193.028	193.028	-	-	-
Antal m ² , kontor	20.670	20.670	20.670	19.490	19.490
Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK)	6.205	5.973	-	-	-
Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK)	17.121	16.445	15.737	15.324	15.360
Udlejningsgrad, bolig	98,4 %	97,6%	-	-	-
Udlejningsgrad, kontor	99,8 %	99,1%	-	-	-
Gnst. boligleje pr. m ² pr. mdr. (EUR)	5,11	5,05	-	-	-
Gnst. kontorleje pr. m ² pr. mdr. (EUR)	11,45	11,80	11,37	11,02	11,32
FINANSIELLE					
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) ¹	17,63%	61,40%	9,32%	10,74%	6,93%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) ¹	15,68%	55,81%	8,09%	8,86%	6,47%
Soliditetsgrad (pct.) ¹	39,94%	37,05%	36,02%	35,74%	32,19%
Return on invested capital (ROIC) p.a. ²	3,03%	3,41%	2,39%	3,67%	2,16%
Loan to value (LTV) ³	50,9%	52,7%	52,2%	57,0%	57,0%
Interest coverage (ICR) ¹	3,24	4,02	1,86	1,46	1,48

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2016	2015	2014	2013	2012
AKTIEMARKED					
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	18,12	58,91	8,58	8,35	5,38
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie, DKK	16,98	6,70	8,54	5,76	6,34
Markedsværdi (T.DKK)	424.711	268.238	69.721	65.990	62.804
Aktiekurs ultimo periode, DKK	133,00	84,00	65,50	62,00	59,00
Indre værdi (T.DKK)	118,23	102,85	107,44	97,23	87,96
Price Earnings p.a. (PE)	7,34	1,59	7,63	7,42	10,96
Kurs / indre værdi (DKK)	1,12	0,79	0,61	0,64	0,67
EBIT pr. aktie (DKK)	21,26	20,91	15,75	14,56	15,38
Antal aktier ultimo periode, stk	3.193.314	3.193.314	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier ultimo periode, stk	18.173	106.373	6.273	6.273	56
Antal egne aktier ultimo periode, stk	-	1,5	0	0	0

Anm.: Nøgletallene er omregnet til helårsnøgletal.

¹ Forrentning af egenkapital for den samlede koncern

² ROIC beregnes for samlet koncern

³ Realkreditbelåning i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme

Definition af nøgletallene fremgår af side 138.

FORVENTNINGER TIL 2017

Ejendomsselskaberne 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 9 år, betyder en forventet stabil likviditet.

Prime Office forventer en omsætning (huslejeindtægter) på 105 – 111 mio. DKK og et driftsresultat (EBIT) på 66 til 72 mio. DKK. Prime Office opererer med et interval for resultatforventningerne i de enkelte ejendomsselskaber, og summen af disse tal udgør EBIT for den samlede koncern.

Selskabet har indgået langfristede rentesikringer af gæld og selskabets renteudgifter forventes at være på ca. 20 mio. DKK i 2017, der forventes ikke væsentlige ændringer som følge heraf. Efter renteomkostninger forventes et resultat før kursregulering af gæld og ejendomme på ca. 46-52 mio. DKK.

Prime Office A/S vil fortsætte med at optimere ejendommenes værdi gennem fokus på kunder (lejere), vedligeholdelse af selskabets ejendomme og effektivisering af driften.

De økonomiske forventningerne til 2017 er forbundet med en risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne er primært størrelsen af de udlejede lejemål, ændringer i selskabets omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme, og ændringer i selskabets finansieringsforhold.

I årsrapportens risikoafsnit er disse påvirkninger yderligere uddybet.

BELØB I MIO. DKK	Forventning til 2017	Realiseret i 2016
OMSÆTNING		
K/S Danske Immobilen (Bolig)	83-88	85,2
Prime Office (Kontor)	22-23	22,1
Omsætning i alt	105-111	107,3
	Forventning til 2017	Realiseret i 2016
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT (EBIT)		
K/S Danske Immobilen (Bolig)	52-57	53,8
Prime Office (Kontor)	14-15	14,1
Resultat af primær drift (EBIT) i alt alt	66-72	67,9



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 beføjelser. Bestyrelsen skal godkende alle køb af ejendomme og/eller ejendomsselskaber.

Bestyrelsen består af Flemming Bent Lindeløv, Jens Erik Jepsen Christensen og Torben Hjort Friderichsen. Flemming Bent 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 20. april 2016.

BESTYRELSEN



Flemming Bent Lindeløv, bestyrelsesformand

Uddannelse: civilingeniør, lic.tech.

Født: 20. august 1948.

Indtrådt i bestyrelsen den 21. april 2008 og på valg på generalforsamling i 2017.

Antal aktier i Prime Office A/S: 25.330 stk.

Nationalitet: Dansk

Uafhængig

Honorar 2016 som bestyrelsesformand: Kr. 600.000 (Prime Office A/S = kr. 200.000,

K/S Danske Immobilen = kr. 200.000 og ekstraordinært honorar kr. 200.000).

Direktionsposter: Hegelund Invest ApS og SCHOELLER-PLAST-ENTERPRISE (HANDELSSELSKAB) A/S

Tidligere direktionsposter (seneste 5 år): DPH7 AF DEN 17.MARTS 2014 ApS.

Bestyrelsesposter: Prime Office A/S (bestyrelsesformand), K/S Danske Immobilen (bestyrelsesformand), Illums Bolighus A/S (bestyrelsesmedlem), Illums Bolighus Holding A/S (Bestyrelsesmedlem), Nordic Artists Management A/S (bestyrelsesformand), TONEART INTERIOR ApS (bestyrelsesmedlem), TONEArt (bestyrelsesformand), IBH 3 ApS (bestyrelsesformand), INDEX AWARD A/S (bestyrelsesmedlem), Universal Flytteforretning A/S (bestyrelsesmedlem), BRIAN SØGAARD HOLDING ApS (bestyrelsesmedlem), HEGELUND INVEST ApS (Bestyrelsesformand).

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år): Deltaq A/S, DELTAQ PORTEFØLJE HOLDING 104 ApS, DELTAQ PORTEFØLJE HOLDING VI ApS, DELTAQ PORTEFØLJE HOLDING III ApS, DELTAQ PORTEFØLJE HOLDING IV ApS, DELTAQ PORTEFØLJE HOLDING II ApS, DELTAQ PORTEFØLJE HOLDING I ApS, PRESIDENTS INSTITUTE ApS, JEKA FISH HOLDING ApS, JEKA FISH HOLDING 2 ApS, COMBILENT HOLDING ApS, Board Assure A/S, DATOSELKABET SH ApS, NORDIC ARTISTS MANAGEMENT A/S, Deltaq Management A/S (Bestyrelsesmedlem), SPINNING JEWELRY ApS (Bestyrelsesmedlem), DATOSELKABET SH ApS (Bestyrelsesformand) DATOSELKABET SJ A/S (Bestyrelsesformand).

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 Jepsen Christensen, næstformand

Uddannelse: Cand. Act, Københavns Universitet, 1975.

Professionelt bestyrelsesmedlem.

Født den: 10. februar 1950

Indtrådt i bestyrelsen den 24. april 2014 og på valg på generalforsamling 2017.

Antal aktier i Prime Office A/S: 18.000 stk.

Nationalitet: Dansk

Uafhængig

Honorar som næstformand: Kr. 150.000

Direktionsposter: Sapere Aude ApS.

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

Bestyrelsesposter: Skandia A/S (bestyrelsesformand), Skandia Link Livsforsikring A/S (bestyrelsesformand), Prime Office A/S (næstformand), Skandia Asset Management Fondsmæglerselskab A/S (bestyrelsesformand), Andersen & Martini A/S (bestyrelsesmedlem), Andersen & Martini Biler A/S (bestyrelsesmedlem), Nordic Corporate Investments A/S (bestyrelsesformand), Founders A/S (bestyrelsesformand), TIP ApS (bestyrelsesformand), DMC EJENDOMME ApS (bestyrelsesformand), HELSEMIN A/S (bestyrelsesmedlem), Vestjysk Bank A/S (bestyrelsesmedlem), Behandlingsvejviseren A/S (bestyrelsesformand), Mediaxes A/S (bestyrelsesformand), Alpha Insurance A/S (bestyrelsesmedlem), Ecsact A/S (bestyrelsesformand), Alpha Holding A/S (bestyrelsesformand), Dansk Merchant Capital A/S (bestyrelsesformand) og Hugin Expert A/S (bestyrelsesmedlem).

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år): Pensions Management ApS, Husejernes Bolig-besigtigelse ApS, Anpartsselskabet af 12. November 2015, Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS, Norli Pension Livsforsikring A/S, Norriq Holding A/S, Andersen & Martini Auto A/S, Core Strategy Consultants A/S, Skandia Livsforsikring A/S, LEF Management A/S, Basico Consulting International Aps, Bortforpagtningselskabet Basico A/S, Scandinavian Private Equity A/S, Autoremind A/S, TA Management A/S, Scandinavian Airlines System, Triton Insurance Management A/S, Norriq 2 A/S, TK Development A/S, K/S Habro-Reading, Hotel, ApS Habro Komplementar-48, Scandinavian Asset Management Fondsmæglerselskab A/S, NORDIC CORPORATE INVESTMENTS A/S, LÆGERNES BANK A/S, LÆGERNES PENSION, P/S CURA INVEST RETAIL, YOUR PENSION MANAGEMENT A/S, CIR 1 ApS, CIR 1 HOLDING ApS, SKANDIA A/S og DOCTORSERVICE A/S .

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



Torben Hjort Friderichsen

Født den: 26. august 1953

Indtrådt i bestyrelsen den 24. april 2014 og på valg på generalforsamling 2017.

Antal aktier i Prime Office A/S via Torben Hjort Aps: 5.000 stk.

Nationalitet: Dansk

Uafhængig

Honorar 2016 som bestyrelsesmedlem: Kr. 325.000 (Prime Office A/S = kr. 100.000, K/S Danske Immobilien = kr. 100.000 og ekstraordinært honorar kr. 125.000).

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

Tidligere direktionsposter (seneste 5 år): Ingen

Bestyrelsesposter: REK Berlin Investor Holding ApS (bestyrelsesmedlem), REK Berlin 1 ApS (bestyrelsesmedlem), REK Berlin Asset Management A/S (bestyrelsesmedlem), Esplanaden Berlin Holding A/S (bestyrelsesmedlem), Berlin Nyborg Holding ApS (bestyrelsesmedlem), Invest Brazil A/S (bestyrelsesmedlem), Ejendomsselskabet Iserlohn A/S (bestyrelsesformand), Esbjerg Butikscenter Øst A/S (bestyrelsesmedlem), Ejendomsselskabet Års Storcenter A/S (bestyrelsesmedlem), South Cone Investments A/S (bestyrelsesmedlem), Tolefrapo ApS (bestyrelsesmedlem), Torben Hjort ApS (bestyrelsesmedlem), Prime Office A/S (bestyrelsesmedlem), K/S Danske Immobilien (bestyrelsesmedlem), Berlin Kgi A/S (bestyrelsesmedlem), Real Estate Konzept A/S (bestyrelsesmedlem), Ahk nr. 186 Aps (bestyrelsesmedlem), Bonus Invest A/S (bestyrelsesformand).

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år): KRING Group A/S, KG Konzept 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

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.



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: 568.687 stk.

Honorar: Kr. 1.300.000

Direktionsposter: Birketinget A/S og tilknyttede selskaber, Moller & Company A/S, Prime Office A/S, K/S Danske Immobilien, Danske Immobilien ApS, MC Property Fund Hamburg GmbH, Aksiom ApS og div. tyske ejendomsselskaber.

Tidligere direktionsposter (seneste 5 år): Flintebakken ApS.

Bestyrelsesposter: K/S Danske Immobilien.

Tidligere bestyrelsesposter (sidste 5 år): Birketinget A/S, K/S Albert Schweitzer Strasse 4-6, K/S Bertha von Suttner Albert Schweitzer Strasse 1

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, økonomidirektør

Født: 11. maj 1972.

Henrik Demant var medlem af bestyrelsen valgt den 15. april 2009, og udtrådte den 24. april 2014, hvor han er tiltrådt som selskabets økonomidirektør, CFO.

Besiddelse af antal aktier i Prime Office A/S: 300 stk.

Honorar: Kr. 1.000.000

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, PO Wandsbek GmbH og PO Walkerdamm GmbH.

Tidligere direktionsposter (sidste 5 år): Ingen

Bestyrelsesposter: MC Property Fund Hamburg GmbH, Demant Invest ApS

Tidligere 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.

LEDELSESUDVALG

Prime Office A/S har en traditionel tostrengt ledelsesstruktur med en bestyrelse og en direktion. Ledelsesstrukturen indebærer, at bestyrelsen varetager den overordnede og strategiske ledelse af Prime Office A/S, mens direktionen udøver den daglige ledelse i overensstemmelse med de retningslinjer, politikker og instrukser, som bestyrelsen foreskriver.

Under hensyntagen til selskabets størrelse og forretningens kompleksitet vurderes det ikke relevant at etablere egentlige ledelsesudvalg under selskabets bestyrelse. Bestyrelsen i Prime Office A/S opererer som revisions-, nominerings- og vederlagsudvalg. Flemming Bent Lindeløv er valgt som formand for nominerings- og vederlagsudvalget, mens Jens Erik Jepsen Christensen er valgt som formand for revisionsudvalget.

Arbejdsopgaverne er fastsat i kommissorier for de enkelte udvalg, der vurderes mindst én gang årligt. Læs udvalgenes kommissorium på selskabets hjemmeside: <http://www.primeoffice.dk/om-prime-office/bestyrelsesudvalg/>.

Revisionsudvalget forbereder bestyrelsens arbejde med regnskabs- og revisionsmæssige forhold, herunder relaterede risikomæssige forhold. Udvalget gennemgår og forholder sig til koncernens regnskabsrapporter og vurdering af relaterede risici, væsentlige regnskabsprincipper og -procedurer, interne kontroller, rapporter fra ekstern revision, compliance og hvidvaskning.

Vederlagsudvalget forbereder bestyrelsens arbejde med aflønningsforhold med særligt fokus på honorar til bestyrelsen og aflønning af direktionen. Udvalget vurderer og afgiver indstillinger til bestyrelsen vedrørende vederlagspolitikker og -praksis samt udviklingen indenfor aflønningsniveauet, herunder variabel løn. Udvalget overvåger Prime Office A/S' incitamentsprogrammer for at sikre, at de fremmer løbende og langsigtet værdiskabelse for aktionærene samt overholdelse af vederlagspolitikken. Se vederlagspolitikken på selskabets hjemmeside: <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/vederlagspolitik-2016/>.

Nomineringsudvalget forbereder bestyrelsens arbejde med blandt andet nominering og udnævnelse af kandidater til bestyrelsen og direktionen samt evaluering af bestyrelsens, direktionens og deres medlemmers arbejde og resultater. Herudover vurderes ledelsesorganernes struktur, størrelse, sammensætning og resultater, samt de enkelte ledelsesmedlemmers kompetence, viden og erfaring. Udvalget afgiver endvidere anbefalinger til bestyrelsen om politikker for successionsplanlægning samt diversitet og inklusion.

Arbejdet i Prime Office A/S' ledelsesudvalg honoreres ikke særskilt.



LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE

Ledelsen følger Nasdaq Copenhagen A/S' anbefalinger om god selskabsledelse, som findes på www.corporategovernance.dk. På <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/lovpligtig-redegoerelse-for-virksomhedsledelse/> er i skemaform redegjort for, hvorledes selskabet forholder sig til de enkelte anbefalinger.

Selskabets kommunikation og samspil med selskabets investorer og øvrige interessenter

Prime Office A/S søger at opretholde en aktiv kommunikation med investorerne, primært via elektroniske medier, herunder især selskabets hjemmeside og e-mails. Selskabet offentliggør kvartalsvise meddelelser om regnskaberne. Selskabets bestyrelse har vedtaget en kommunikationspolitik, der findes på selskabets hjemmeside.

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 direktions- 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 Bent 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-lovgivningen. Direktionskontrakterne giver dog mulighed for tildeling af bonus, dog jf. FAIF-lovgivningens begrænsninger. Direktionen har ikke aktieoptioner eller lignende. Der er mulighed for, at direktionen kan modtage præstationsaktier, som også er omfattet af FAIF-lovgivningens 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.





REDEGØRELSE FOR SAMFUNDSANSVAR

Den lovpligtige redegørelse for virksomhedens samfundsansvar, jf. Årsregnskabslovens § 99a og 99b er publiceret på <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/samfundsansvar-csr/> og indeholder områderne:

Den lovpligtige redegørelse for virksomhedens samfundsansvar, jf. Årsregnskabslovens § 99a og 99b er publiceret på <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/samfundsansvar-csr/> og indeholder områderne:

- God forretningsskik
- Menneskerettigheder
- Aktionærer (ejere)
- Miljø og klima
- Kunder (lejere)
- Samfund
- Sociale forhold og medarbejderforhold
- Det underrepræsenterede køn

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:

Aktionærer (ejere)

Prime Office A/S' overordnede mål er at skabe værdi for aktionæerne. Med tilladelsen som selvforvaltende alternativ investeringsfond 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.

Der er ført tilsyn med Investeringsfonden og Forvalteren i overensstemmelse med depositaraftalens bestemmelser herom. Tilsynet har ikke givet anledning til bemærkninger.

Selskabets bestyrelse har vedtaget en kommunikationspolitik, der findes på selskabets hjemmeside. Kommunikationspolitikken skal bidrage til at sikre, at oplysningsforpligtelserne fastlagt af Nasdaq 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/S har i en årrække haft en grøn strategi omkring energiforbrug og forsyning. I en række tilfælde er der i selskabets boligejendomme sket totale facade- og tagrenoveringer 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 miljø og 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 2016 været fokus på energiforsyning, kabel-tv og forsikringer, der alle har bidraget til lavere omkostninger for lejerne. Prime Office har kontinueret 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.

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 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 at 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 renovering af den omkringliggende vej.

Sociale forhold og medarbejderforhold

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 2016 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 ledessammensætning, 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 ét kvindeligt generalforsamlingsvalgt bestyrelsesmedlem, af bestyrelsens i alt tre medlemmer såfremt gældende kvalitetskrav er opfyldt. Der er endnu ikke fundet en kvindelig kandidat med passende kvalifikationer.

I 2016 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

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 regnskabsaflæggelsesprocessen samtidig med at relevant lovgivning og anden regulering overholdes.

I henhold hertil er der etableret interne kontroller og procedurer 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 makro-økonomiske 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. Tilrettelæggelsen 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 interne kontroller og styring af koncernens risici.

Direktionen rapporterer løbende til bestyrelsen om den driftsmæssige og økonomiske 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' samlede 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 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. Direktionens og bestyrelsens struktur, størrelse, sammensætning, kompetencer og resultater er vurderet af nomineringsudvalget.

Revisions-, nominerings- og vederlagsudvalgene har i 2016 afholdt ét 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 månedsvis 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 foreskrifter 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, henholdsvis 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 foreskrifter.

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 Markedsmisbrugsforordningens artikel 19 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 568.687 stk. aktier svarende til 17,81%.
- AHJ A/S (Cvr. nr. 25516281) ejer 501.906 stk. aktier svarende til 15,72%.
- Granada Management AS (Netfonds Bank ASA) ejer 340.000 stk. aktier svarende til 10,65%.
- Djernes & Andreasen ApS (Cvr. nr. 30531027) ejer mere end 5% af den samlede aktiekapital.

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 2016 106.373 stk. aktier. I regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2016 har selskabet solgt 88.200 stk. aktier, således at den samlede beholdning af egne aktier den 31. december 2016 udgør 18.173 stk. aktier svarende til 0,57% af koncernens samlede aktiekapital.

	Antal stk. aktier		i % af aktiekapital	
	2016	2015	2016	2015
Beholdning af egne aktier pr. 1. januar 2016	106.373	6.273	33,3%	0,59%
Tilgang/afgang af egne aktier	(88.200)	100.100	-2,76%	2,74%
Egen beholdning af aktier pr. 31. december 2016	18.173	106.373	0,57%	3,33%

Selskabets beholdning af egne aktier pr. 1. januar 2016 udgjorde 106.373 stk. aktier, svarende til 3,33% af den samlede aktiekapital. I indeværende regnskabsår udgør tilgang / afgang af egne aktier 88.200 stk. aktier.

Den 30. august 2016 formidlede Nykredit Bank A/S 88.200 stk. af Prime Office A/S' aktier til en kreds af aktionærer. Herunder kan følgende nærtstående personer nævnes:

Flemming Lindeløv (Bestyrelsesformand) erhvervede 4.900 stk. aktier til en samlet pris på DKK 497.350.

Catpen A/S (nærtstående til bestyrelsesmedlem Torben Hjort) erhvervede 19.600 stk. aktier til en samlet pris på DKK 1.989.400.

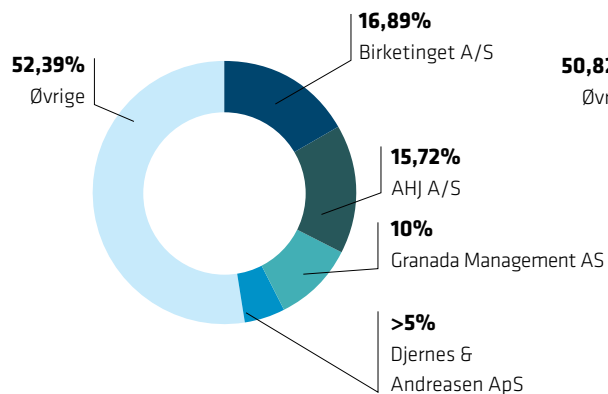
Birketinget A/S (Nærtstående til adm. direktør Mogens V. Møller) erhvervede 19.600 stk. aktier til en samlet pris på DKK 1.989.400.

Salgskursen pr. aktier udgjorde DKK 101,5 og det samlede provenu for Prime Office A/S efter fradrag for transaktionsomkostningerne udgør DKK 8.929.919.

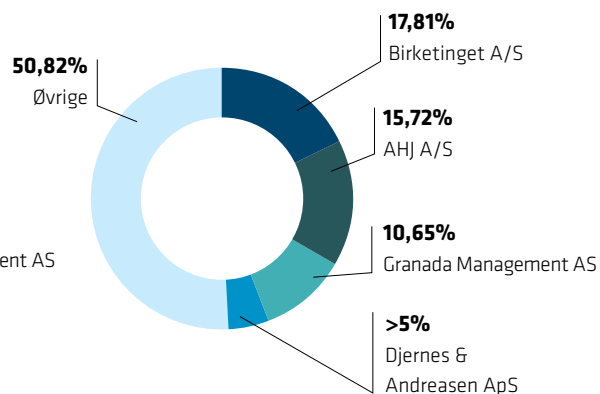
Beholdningen af egne aktier pr. 31. december 2016 udgør derfor 18.173 stk. aktier svarende til 0,57% af den samlede aktiekapital.

EJERFORHOLD

2015

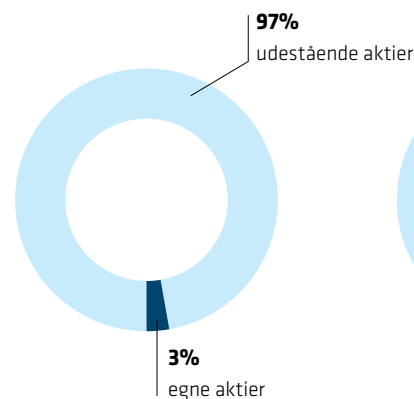


2016

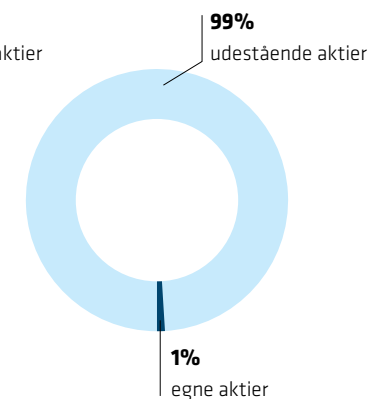


EGNE AKTIER

PR. 31. DECEMBER 2015



PR. 31. DECEMBER 2016

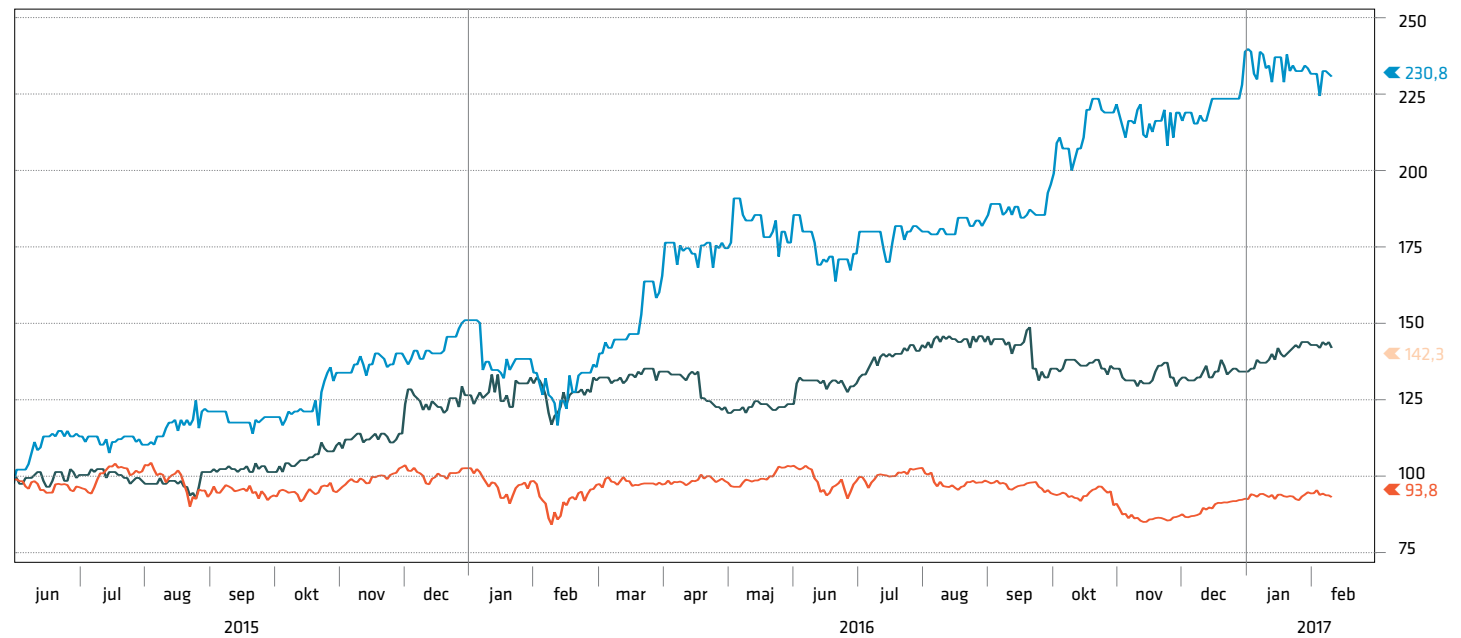


AKTIEKURSUDVIKLING

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

Siden kapitalforhøjelsen i maj 2015 er kursen på Prime Office steget til indeks 230,6 mod 93,8 for OMX Benchmark indekset og 142,3 for Small Cap indekset. Aktiekursen har dermed klaret sig bedre end de to øvrige indeks.

Udviklingen for Prime Office A/S aktien har i regnskabsåret 2016 ligeledes udvist positive tendenser sammenlignet med aktiekursudviklingen for de to nævnte aktieindeks. Aktiekursen for Prime Office A/S er steget med 58,3% imod -8,77% og 6% for henholdsvis OMX Benchmark indekset og Small Cap indekset.



- OMX Benchmark
- Small Cap Denmark A/S
- Prime Office A/S

Kilde: Macrobond

OFFENTLIGGJORTE MEDDELELSER

Fondsbørsmeddelelser i 2017

Nr. 110/2017 23.03.2017 Årsrapport 2016

Fondsbørsmeddelelser i 2016

Nr. 109/2016 15.11.2016 Delårsrapport for 3. kvartal 2016

Nr. 108/2016 15.11.2016 Finanskalender for 2017

Nr. 107/2016 30.08.2016 Indberetningspligtiges transaktioner

Nr. 106/2016 17.08.2016 Delårsrapport for 1. halvår 2016

Nr. 105/2016 11.05.2016 Delårsrapport for 1. kvartal 2016

Nr. 104/2016 20.04.2016 Referat fra generalforsamling den 20. april 2016

Nr. 103/2016 29.03.2016 Indkaldelse til ordinær generalforsamling med afholdelse den 20. april 2016

Nr. 102/2016 22.03.2016 Årsrapport 2015

På selskabets hjemmeside (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 2017

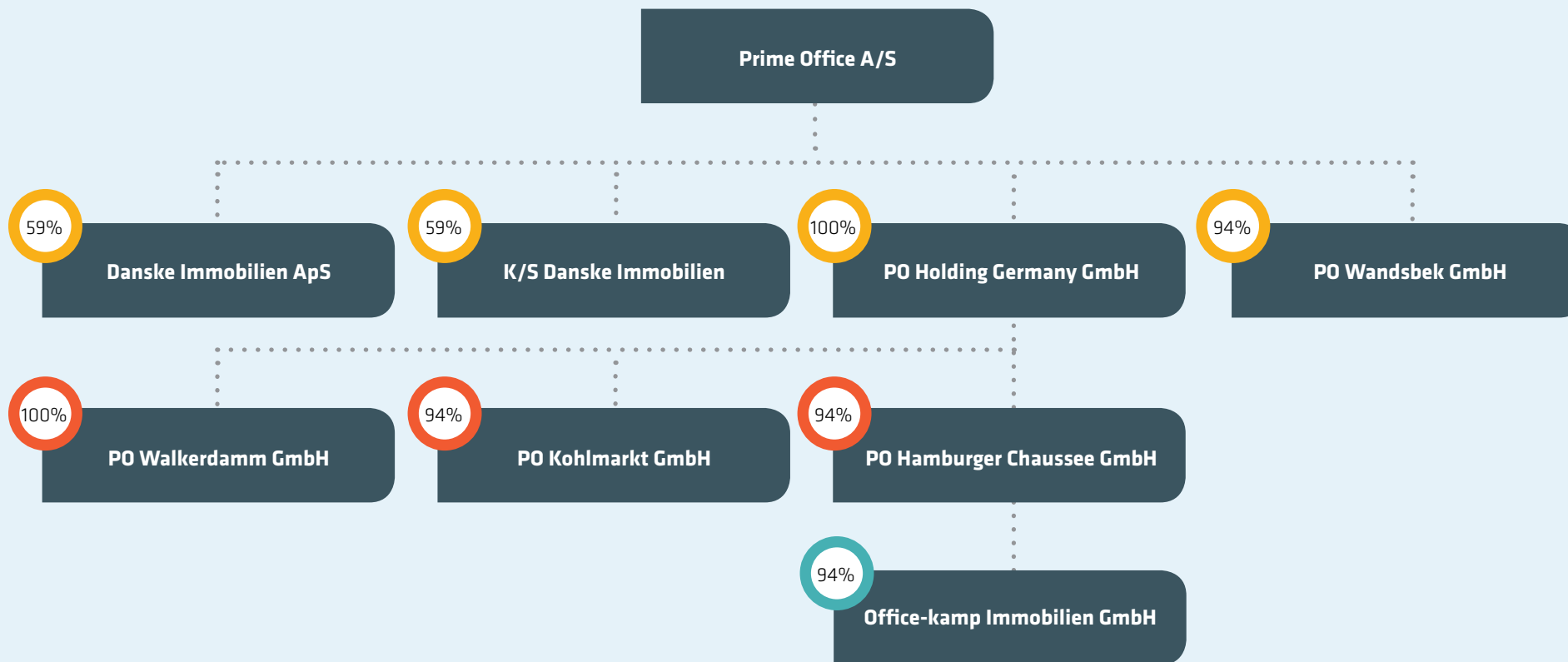
Dato	Begivenhed
23. marts 2017	Årsrapport 2016
19. april 2017	Ordinær generalforsamling 2017
10. maj 2017	Delårsrapport, 1. kvartal 2017
16. august 2017	Delårsrapport, 1. halvår 2017
15. november 2017	Finanskalender for 2018
15. november 2017	Delårsrapport, 3. kvartal 2017

Forslag fra aktionærer til behandling på generalforsamlingen onsdag den 19. april 2017 skal fremsættes til selskabets kontor senest den 7. marts 2017.

VIRKSOMHEDERNE



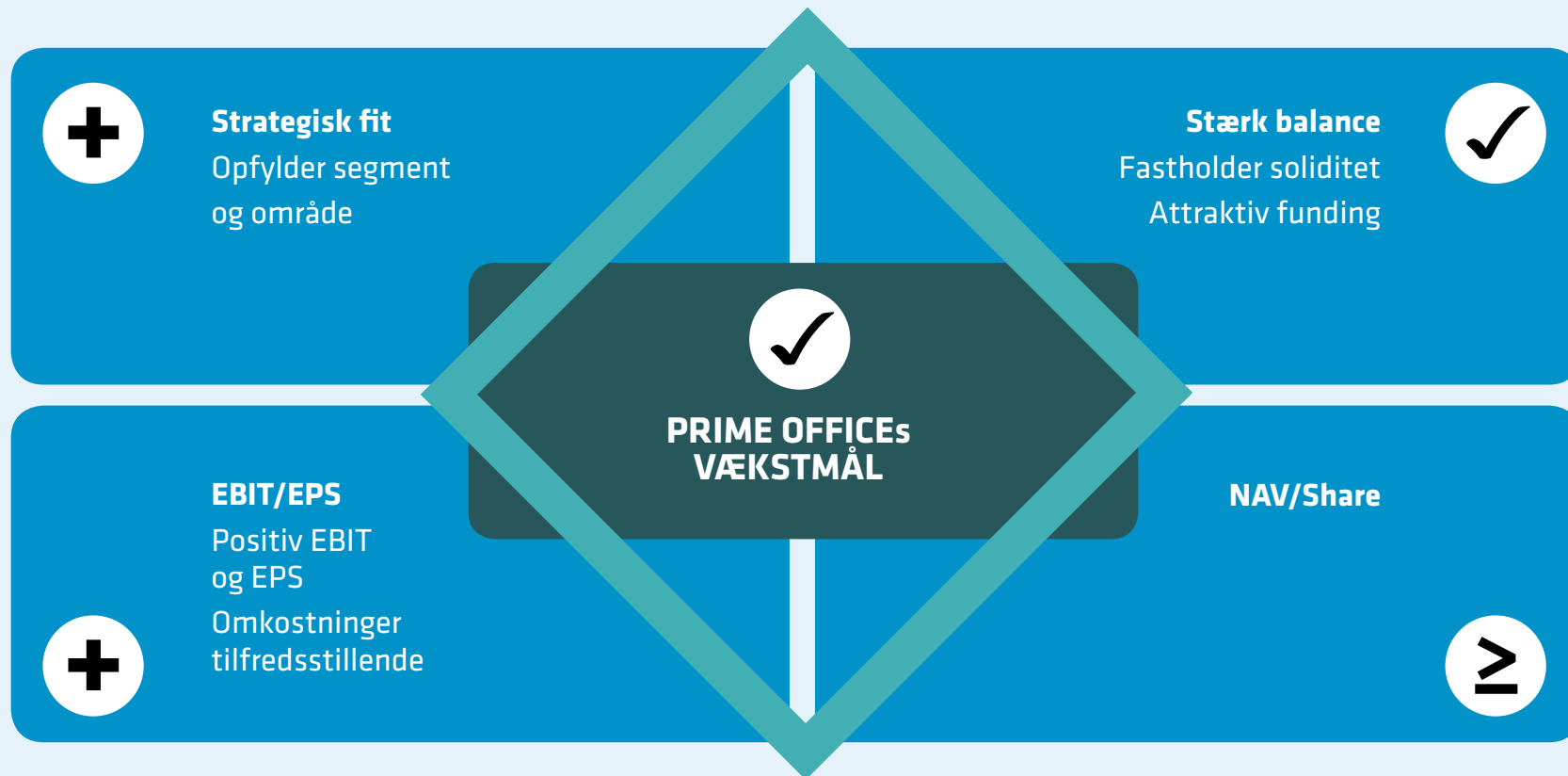
KONCERNSTRUKTUR



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 aktionærene.



STRATEGI

De 5 strategiske søjler

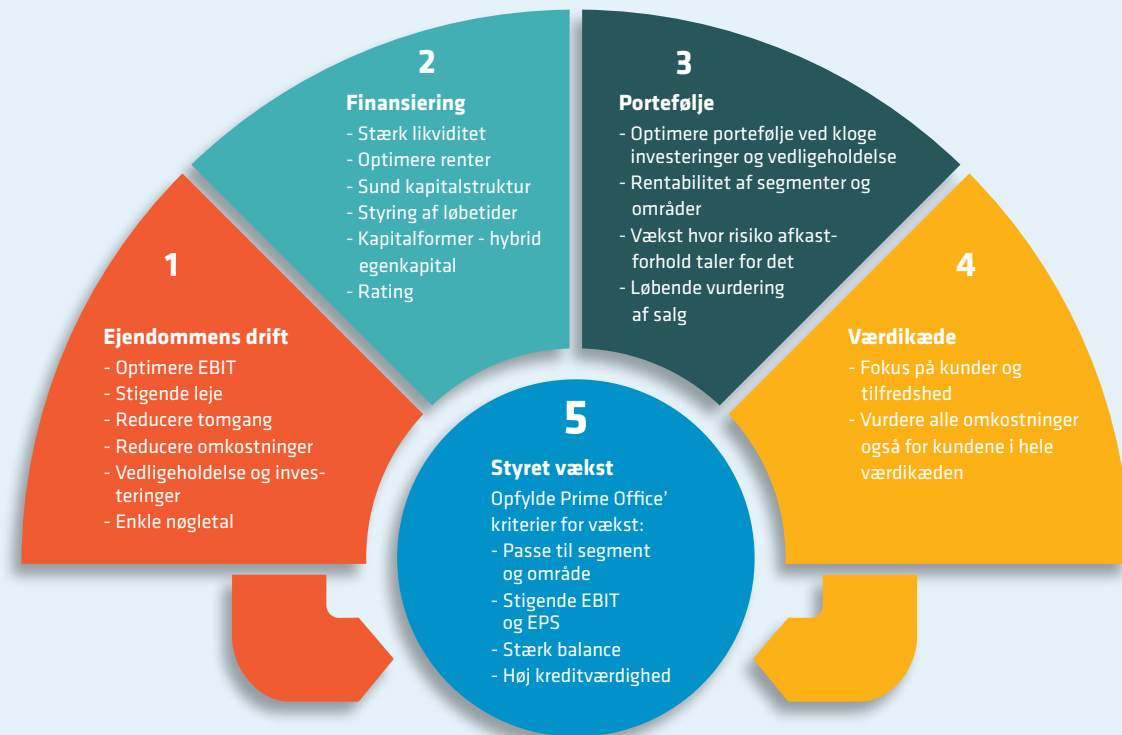
Selskabets strategi er koncentreret omkring drift og balancestyling.

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

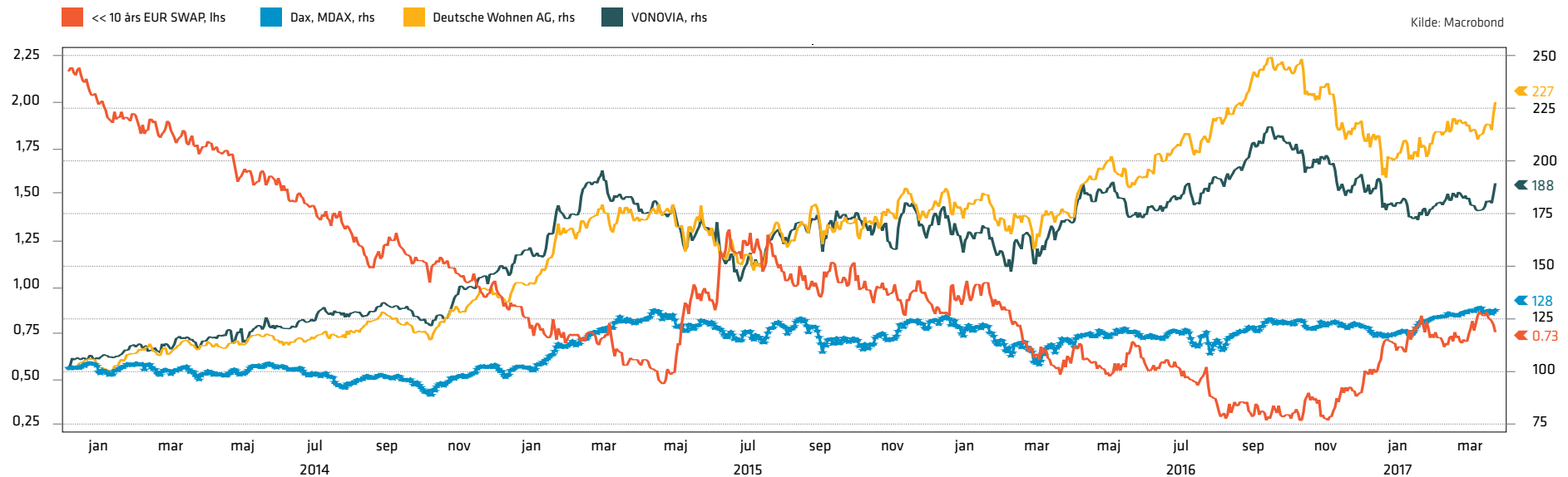
Tysk økonomi og det tyske ejendomsmarked

Tysk økonomi er i fortsat fremgang med en opjusteret vækst på 1,6%. Handelsbalancen viser stigende overskud og statens gæld i forhold til BNP forventes under 60% i 2020. Arbejdsløsheden er rekordlav, og på det laveste niveau i over 25 år. Den stigende beskæftigelse betyder et stigende indenlandsk forbrug.

Det tyske ejendomsmarked er fortsat gløende, og efterspørgslen efter alle tyske ejendomsklasser er betydelig. I de syv største byer har det betydet, at afkastet på kontorejendomme på 3,56% er det laveste i 10 år med fortsat høj omsætning.

Selv om USA har forladt nulrentepolitikken, så arbejder den europæiske centralbank (ECB) fortsat med en svag europæisk økonomi og problemer i banksektoren i Sydeuropa. Ejendomme som aktivklasse vurderes derfor fortsat at være stabil, og specielt tyske boligejendomme er fortsat efterspurgt ikke mindst som følge af stabiliteten i det tyske boligmarked.

Tyske boligejendomme giver et stabilt afkast, og med en markant merafkast til tyske statsobligationer er det fortsat en attraktiv investering i forhold til både alternative investeringer og de fortsat lave renter.



SEGMENTOPLYSNINGER

Segmentoplysninger for koncernens ejendomme Hovedtal for koncernens kontor- og boligejendomme

	Prime Office					K/S Danske Immobilien				
Beløb i DKK 1.000	Kontorejendomme					Boligejendomme				
	Dagsværdi		Lejeindtægt p.a.		Antal lejemål	Dagsværdi		Lejeindtægt p.a.		Antal lejligheder
BYER	2016	2015	2016	2015		2016	2015	2016	2015	
Lübeck	216.825	208.577	12.542	12.428	17	461.720	463.794	32.481	32.609	1.236
Kiel	103.642	100.744	7.861	7.671	10	-	-	-	-	-
Heide	-	-	-	-	-	239.251	219.598	16.310	16.733	644
Slesvig	-	-	-	-	-	427.724	401.034	31.323	29.809	1.190
Hamborg	33.419	30.596	1.675	1.682	9	-	-	-	-	-
Lensahn/Tönning	-	-	-	-	-	69.987	68.455	5.119	4.433	162
I alt	353.886	339.917	22.078	21.781	36	1.197.682	1.152.881	85.233	83.584	3.232

Anm.: Dagsværdierne beregnes ved benyttelse af selskabets interne dagsværdireguleringsmodeller.
Lejeindtægten 2015 for K/S Danske Immobilien er for hele regnskabsåret 2015.

STYRINGSNØGLETAL (KPI)

For løbende at overvåge selskabet og følge op på strategien har selskabet indført en række centrale nøgletal. De står ikke alene, men viser udvikling og resultater i virksomheden.

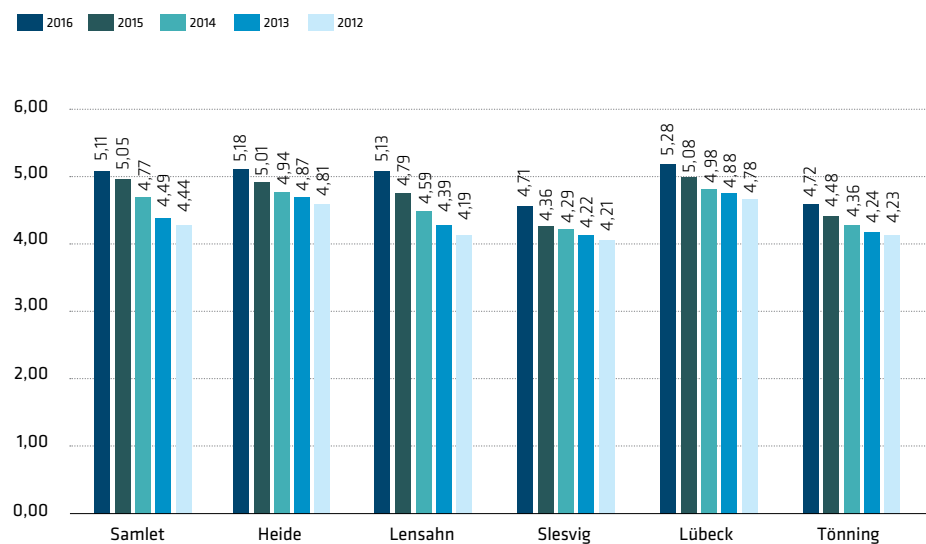
Boligejendomme

Koncernens nettlejeindtægt pr. m² fra porteføljen af boligejendomme har for regnskabsåret 2016 været stigende for alle investeringsbyer. I gennemsnit udgør nettlejeindtægten pr. m² EUR 5,11 mod EUR 5,05 for regnskabsåret 2015.

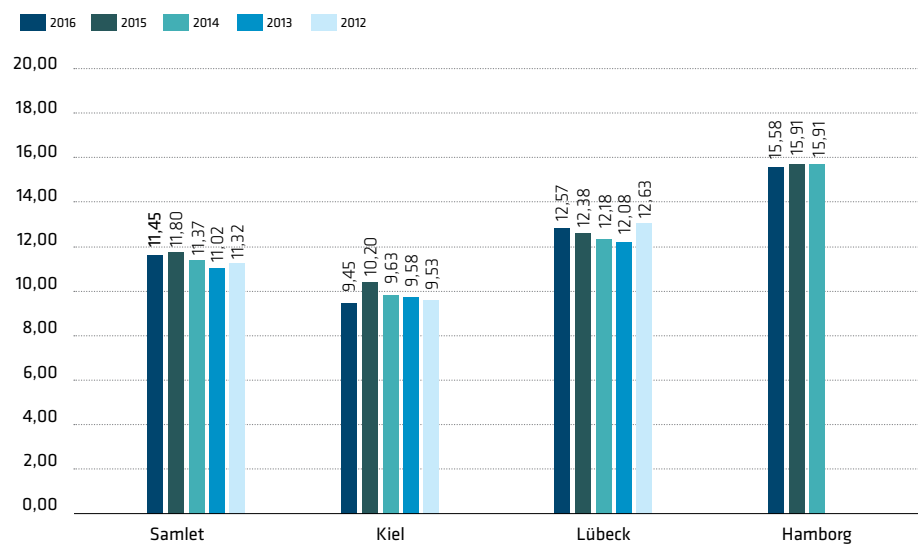
Kontorejendomme

Udviklingen i nettlejeindtægt pr. m² med relation til koncernens portefølje af kontorejendomme er svagt faldende. Den gennemsnitlige nettlejeindtægt pr. m² udgør EUR 11,45 mod EUR 11,80 for regnskabsåret 2015. Nettlejeindtægten pr. m² for Kiel, Lübeck og Hamborg udgør henholdsvis EUR 9,45, EUR 12,57 og EUR 15,58. Nettlejen for Lübeck er stegende mens niveauet for nettlejeindtægten i Kiel og Hamborg har været svagt faldende.

NETTOLEJE I EUR PR. M² FOR BOLIGLEJEMÅL I K/S DANSKE IMMOBILIEN



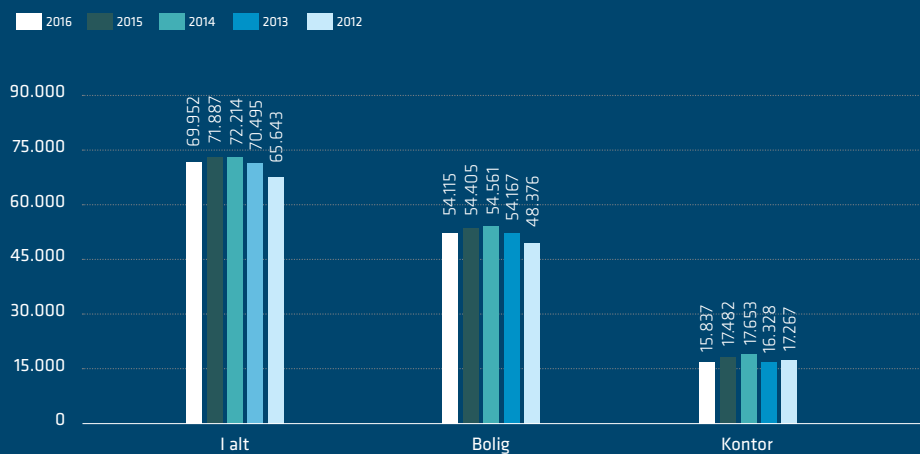
NETTOLEJE I EUR PR. M² FOR KONTORLEJEMÅL I PRIME OFFICE



Resultat af primær drift (EBIT)

Nedenstående resultat af primær drift kan ikke sammenholdes med koncernens realiserede resultat af primær drift for 2016 på grund af at selskaberne PO Holding Germany GmbH og Prime Office A/S ikke er inkluderet i tallene for resultatet af primær drift. Tallene kan derfor ikke afstemmes til koncernregnskabet.

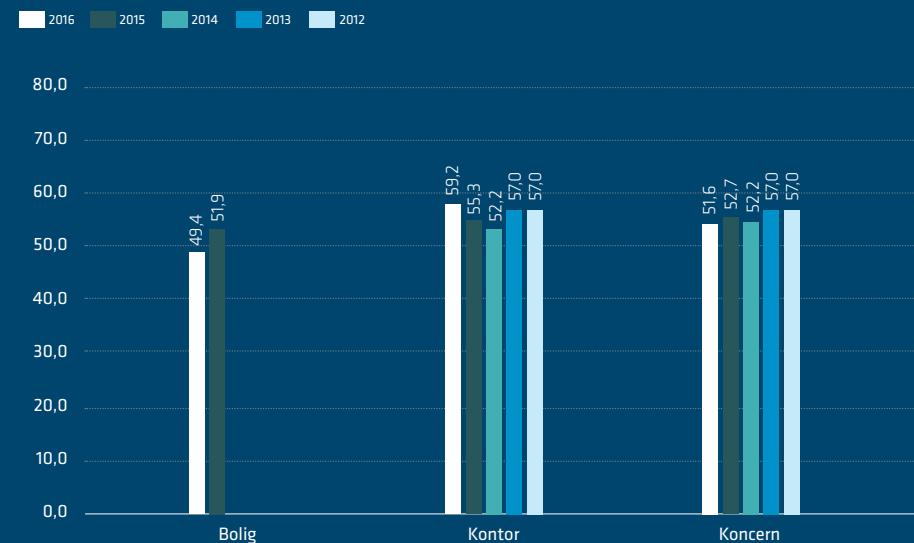
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT I TDKK. I K/S DANSKE IMMOBILIEN



Gældsprocent (LTV)

Koncernens gældsprocent er faldende fra 52,7% til 50,9%. På segmentbasis er kontorsegmentets gældsprocent stigende som følge af regnskabsårets stigning i realkreditbelåning. Provenuet herfra er afdraget moderselskabets bankgæld som var med til at finansiere erhvervelsen af K/S Danske Immobilien. Gældsprocenten for koncernens boligsegment er konservativ og udgør 48,9%.

GÆLDSPROCENT (LTV - KREDITINSTITUTGÆLD / DAGSVÆRDI AF EJENDOMME)



Tomgangsprocent

I K/S Danske Immobilien udgør den gennemsnitlige tomgang 1,65%, mens den for koncernens kontorsegment udgør 0,17% pr. 31. december 2016.

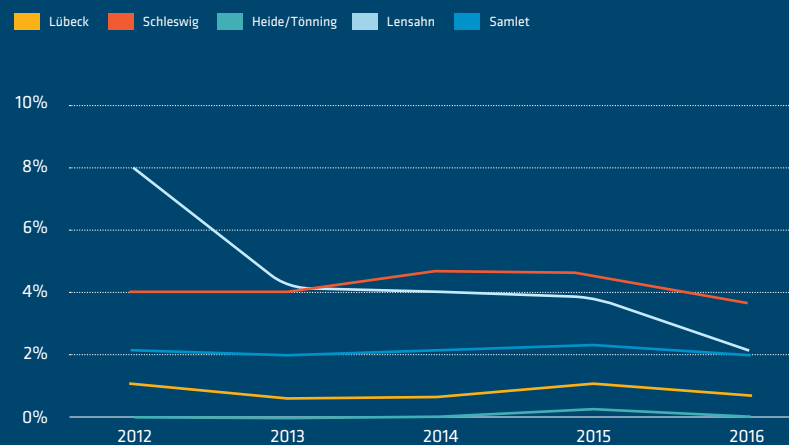
Tomgangsudvikling i koncernens boligsegment

Tomgangen i boligsegmentets investeringsbyer udviser en general faldende tendens. Pr. 31. december 2016 udgør tomgangsprocenten følgende: Lübeck = 0,65%, Slesvig = 3,4%, Lehsahn = 1,9% og Heide/Tönning = 0%.

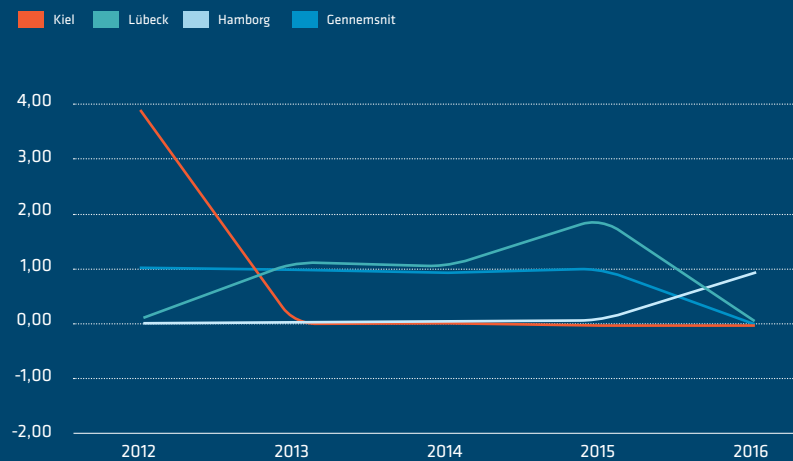
Tomgangsudvikling i koncernens kontorsegment

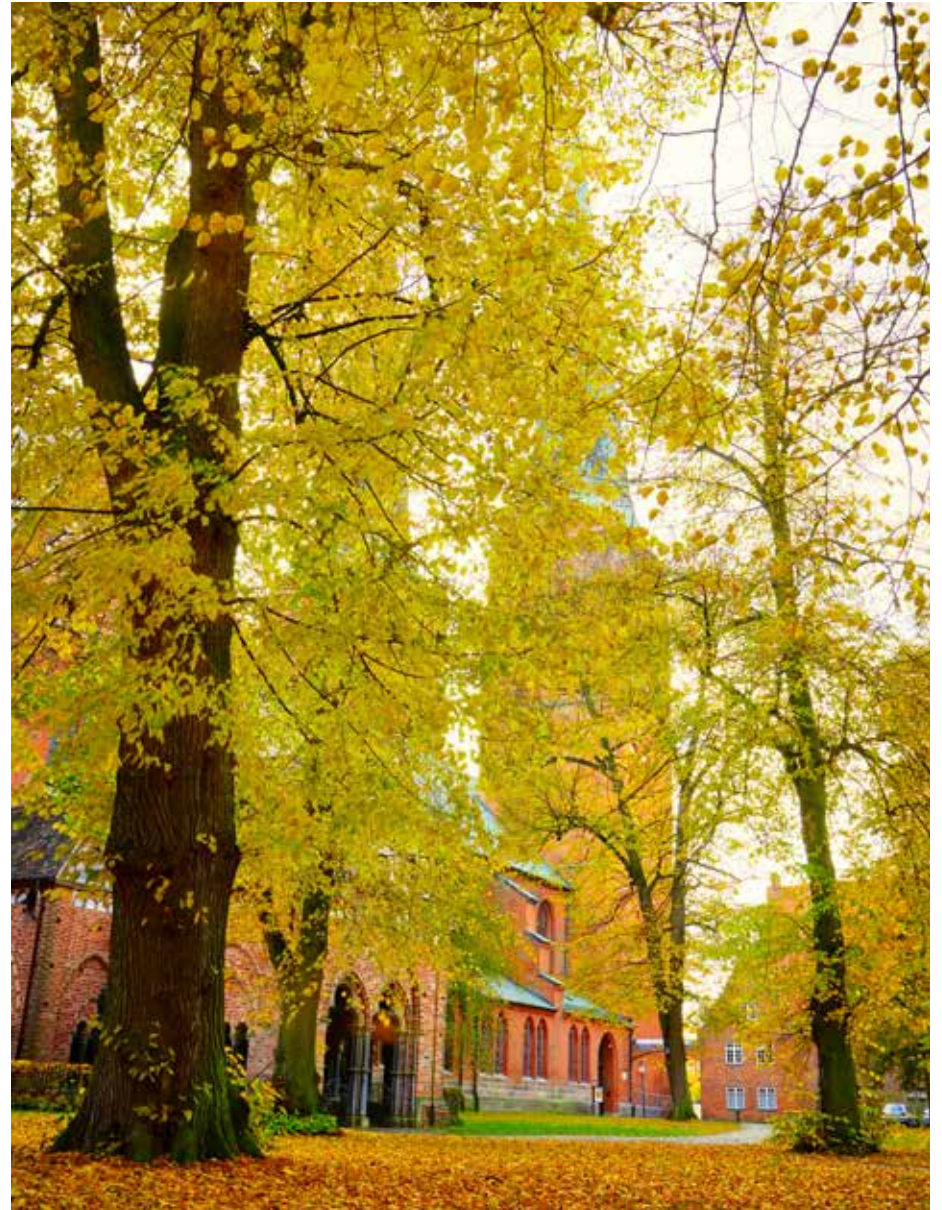
Tomgangen i kontorsegmentets investeringsbyer ligger på et lavt niveau og udviser en general faldende tendens. Pr. 31. december 2016 udgør tomgangsprocenten følgende: Lübeck = 0,04%, Kiel = 0,23%, og Hamborg = 0,84%.

TOMGANGSPROCENT FOR BOLIGER



TOMGANGSPROCENT FOR KONTORSEGMENTET I PRIME OFFICE





BOLIGEJENDOMME

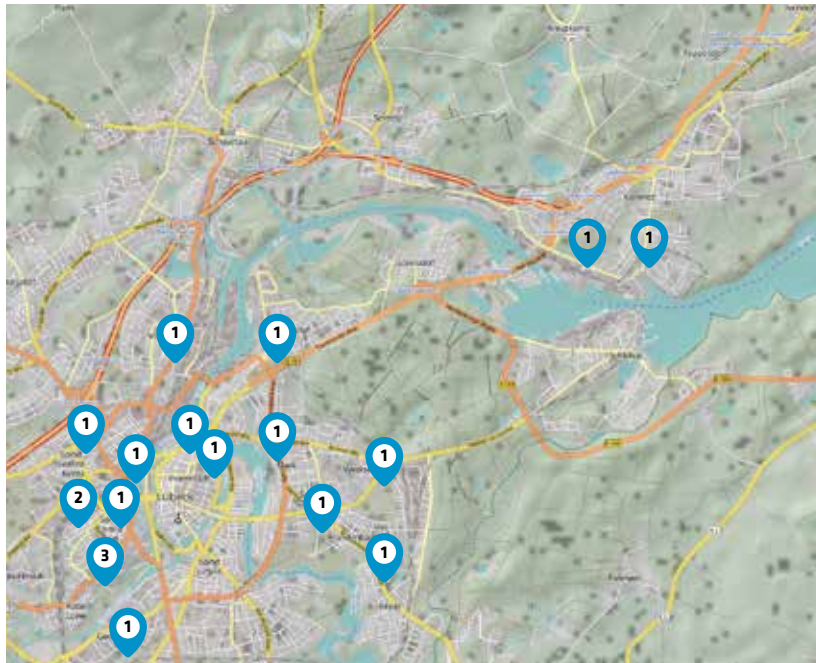
Prime Office A/S' portefølje af boligejendomme

Beliggenheder	m ²	Leje	Tomgang	Andel
Lübeck:	70.296	32.481	0,65%	38%
Slesvig	76.111	31.323	3,40%	37%
Heide	35.457	16.310	0,00%	19%
Lehnsahn	10.064	4.644	1,90%	5%
Tönning	1.100	476	0,00%	1%
I alt	193.028	85.233	1,65%	100%

Beløb i T.DKK

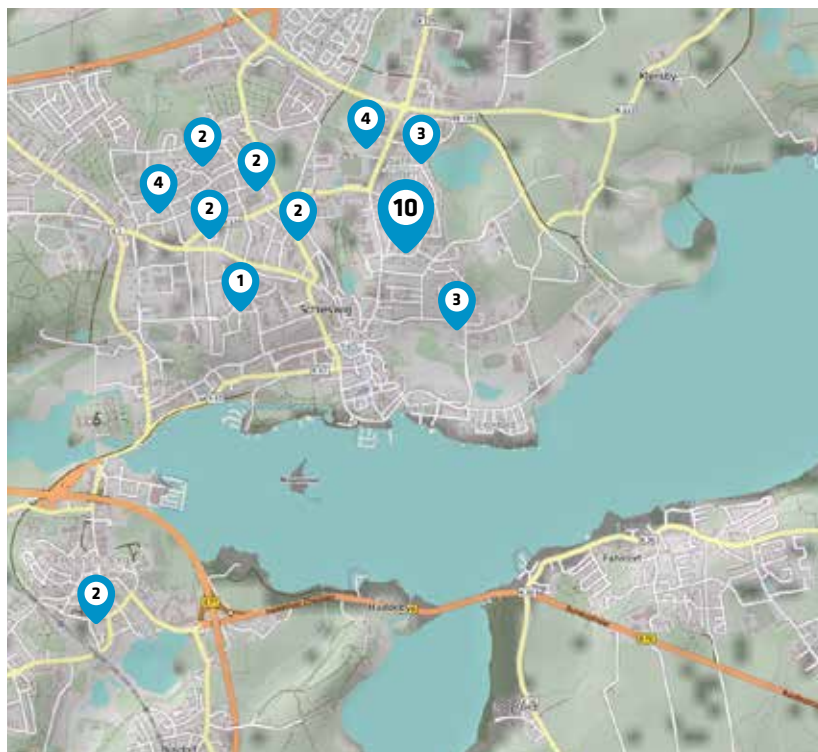
Nettolejeindtægt i alt	85.233
Dagsværdi i alt	1.197.682
Nettoforrentning	7,12%
Resultat af primær drift	53.810
Loan to value /LTV)	48,9%
Tomgangsprocent	1,65%

BOLIGEJENDOMME I LÜBECK



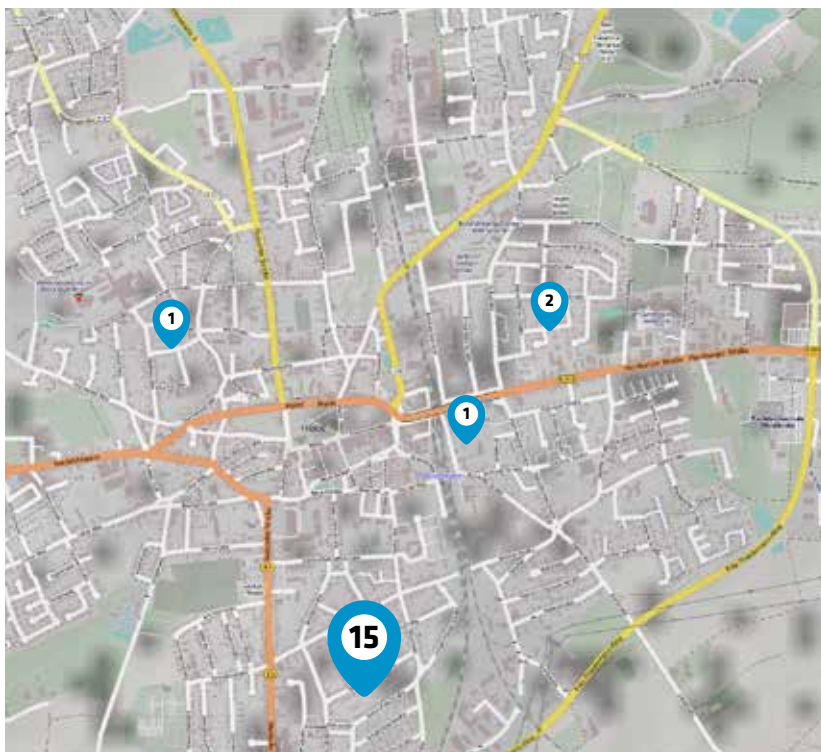
BELØB I T.DKK	m ²	Leje	Tomgang	Andel
Beliggenheder Lübeck	70.296	32.481	0,65%	38,11%
Nettolejeindtægt i alt		32.481		
Dagsværdi i alt		461.720		
Nettoforrentning		7,03%		
Resultat af primær drift		19.595		
Loan to value /LTV)		48,4%		

EJENDOMME I SLESVIG



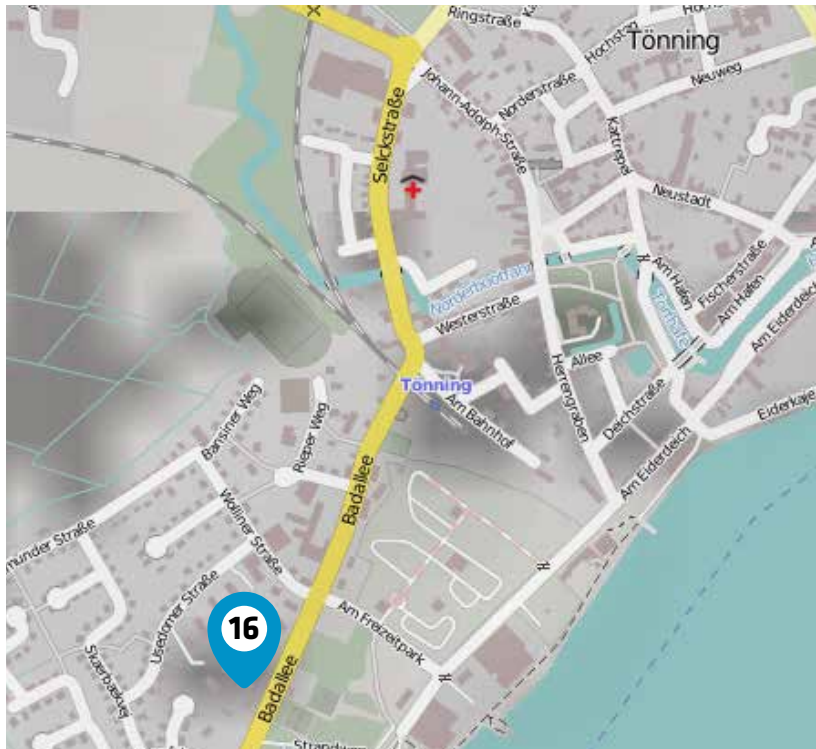
BELØB I T.DKK	m ²	Leje	Tomgang	Andel
Beliggenheder Slesvig	76.111	31.323	3,40%	36,75%
Nettolejeindtægt i alt		31.323		
Dagsværdi i alt		427.734		
Nettoforrentning		7,32%		
Resultat af primær drift		18.705		
Loan to value (LTV)		50,3%		

BOLIGEJENDOMME I HEIDE



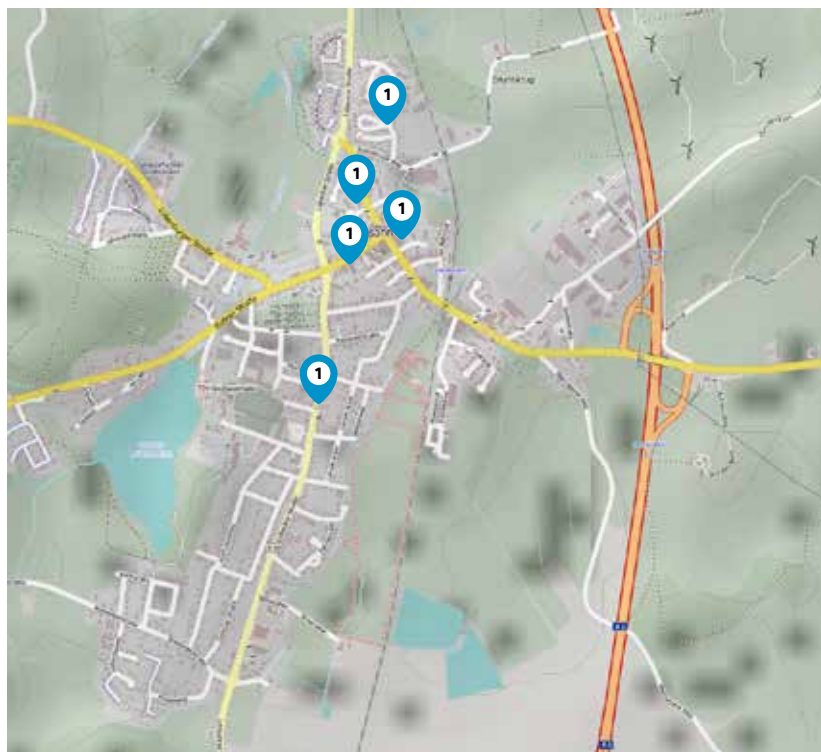
BELØB I T.DKK	m ²	Leje	Tomgang	Andel
Beliggenheder Heide	35.457	16.310	0,00%	19,14%
Nettolejeindtægt i alt		16.310		
Dagsværdi i alt		239.251		
Nettoforrentning		6,82%		
Resultat af primær drift		12.334		
Loan to value /LTV)		46,9%		

BOLIGEJENDOMME I TÖNNING



BELØB I T.DKK	m ²	Leje	Tomgang	Andel
Beliggenheder Tönning	1.100	476	0,00%	0,56%
Nettolejeindtægt i alt		476		
Dagsværdi i alt		6.598		
Nettoforrentning		7,21%		
Resultat af primær drift		400		
Loan to value (LTV)		49,6%		

BOLIGEJENDOMME I LEHNSAHN



BELØB I T.DKK	m ²	Leje	Tomgang	Andel
Beliggenheder Lehnshahn	10.064	4.644	1,90%	5,45%
Nettolejeindtægt i alt		4.644		
Dagsværdi i alt		62.390		
Nettoforrentning		7,44%		
Resultat af primær drift		2.772		
Loan to value /LTV)		51,2%		

SELSKABETS KONTOREJENDOMME

Prime Office A/S' portefølje af kontorejendomme

Beliggenheder	
Hamborg:	Wandsbeker Marktstrasse 37 (PO Wandsbek GmbH)
Kiel:	Walkerdamm1 / Hoppenstrasse 71
	Hamburger Chaussee 8
Lübeck:	Am Kohlmarkt 7-15 i Lübeck
	Heiligeistkamp 4A i Lübeck

Beløb i T.DKK	
Nettolejeindtægt i alt	22.078
Dagsværdi i alt	353.886
Nettoforrentning	6,24%
Resultat af primær drift	15.837
Loan to value /LTV)	59,2%
Tomgangsprocent	0,17%

KIEL



Beliggenheder

Kiel:	Walkerdamm1 / Hoppenstrasse 71
	Hamburger Chaussee 8

Areal i alt **8.680**

Beløb i T.DKK

Nettolejeindtægt i alt	7.861
Dagsværdi i alt	103.642
Nettoforrentning	7,58%
Resultat af primær drift	6.406
Loan to value /LTV)	60,4%
Tomgangsprocent (garage)	0,24%

PO HAMBURGER CHAUSSEE GMBH



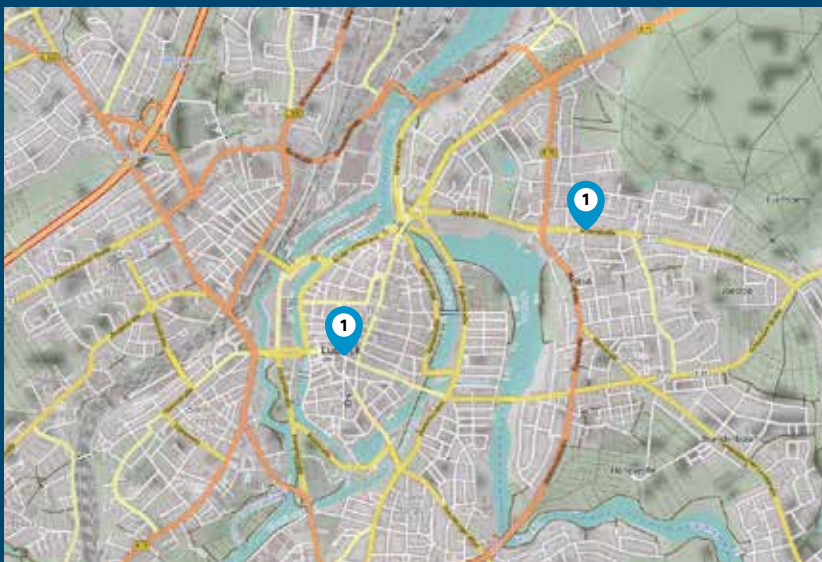
Lejere		Leje
Tecnische Krankenkasse	100%	3.114
Areal		3.689
Beløb i T.DKK		
Nettolejeindtægt i alt		3.114
Dagsværdi i alt		44.717
Nettoforrentning		6,96%
Resultat af primær drift		2.546
Loan to value /LTV)		61,0%
Tomgangsprocent (garage)		0,39%

PO WALKERDAMM GMBH



Lejere		Leje
Land Schleswig-Holstein	50%	2.366
Passau Niemeyer & Partner GbR	11%	539
ReiseShop Neubrand	9%	427
Frauennetzwerk	9%	406
Øvrige	21%	1.009
Areal		4.988
Beløb i T.DKK		
Nettolejeindtægt i alt		4.747
Dagsværdi i alt		58.925
Nettoforrentning		8,06%
Resultat af primær drift		3.860
Loan to value /LTV)		60,0%
Tomgangsprocent (garage)		0,05%

LÜBECK



Beliggenheder

Lübeck:	Am Kohlmarkt 7-15 i Lübeck
	Heiligegeistkamp 4A i Lübeck

Areal i alt **11.398**

Beløb i T.DKK

Nettolejeindtægt i alt	12.542
Dagsværdi i alt	216.825
Nettoforrentning	5,78%
Resultat af primær drift	8.261
Loan to value /LTV)	59,0%
Tomgangsprocent (garage)	0,04%

PO KOHLMARKT GMBH



Lejere		Leje
Deutsche Bank AG	65%	6.944
Arbejdsformidling (Staten)	11%	1.149
BDO Revisionsfirma	9%	946
Schum Euroshop	5%	491
Øvrige	10%	1.101

Areal	9.262
--------------	-------

Beløb i T.DKK	
Nettolejeindtægt i alt	10.631
Dagsværdi i alt	187.477
Nettoforrentning	5,67%
Resultat af primær drift	6.886
Loan to value /LTV)	59,1%
Tomgangsprocent (garage)	0,05%

OFFICE-KAMP GMBH

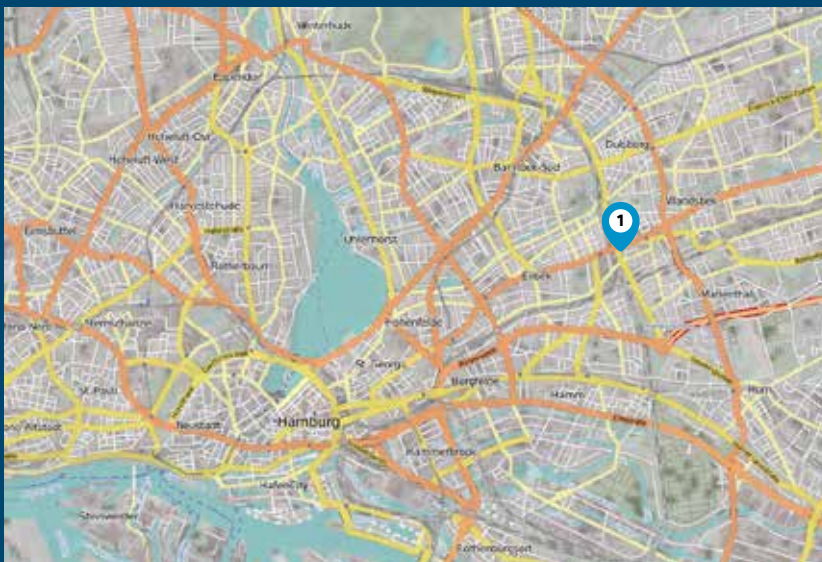


Lejere		Leje
ASI Datamyte	28%	531
EVG Landwege eG	24%	449
Astrid Bednarski	17%	324
Sobhi Mahdi	12%	233
Øvrige	20%	374

Areal	4.988
--------------	-------

Beløb i T.DKK	
Nettolejeindtægt i alt	1.911
Dagsværdi i alt	29.349
Nettoforrentning	6,51%
Resultat af primær drift	1.375
Loan to value /LTV)	58,4%
Tomgangsprocent (garage)	0,00%

HAMBORG



Beliggenheder

Hamburg: Wandsbeker Marktstrasse 37 (PO Wandsbek GmbH)

Areal i alt **11.398**

Lejere

	Leje	
Takko Holding GmbH	78%	1.304
Boliger	22%	371

Beløb i T.DKK

Nettolejeindtægt i alt	1.675
Dagsværdi i alt	33.419
Nettoforrentning	5,01%
Resultat af primær drift	1.171
Loan to value /LTV)	56,6%
Tomgangsprocent (garage)	0,80%

PO WANDSBEK GMBH



RISIKOSTYRING

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 om udviklingen inden for koncernens væsentligste risikoområder.

Uden at listen er udtømmende er de væsentligste risici af strategisk, forretningsmæssig, finansiel og juridisk samt reguleringsmæssig karakter.



STRATEGISKE RISICI

Selskabets bestyrelse gennemgår alle væsentlige risici en gang om året, herunder også de strategiske risici. Der fastsættes på årlig 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 væsentligt på værdien af selskabets ejendomme.

FORRETNINGSMÆSSIGE RISICI

Selskabets erhvervsjendomme ligger udelukkende i store byer, og har en attraktiv beliggenhed. 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 karakterer: 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.

RISIKOANALYSE

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.

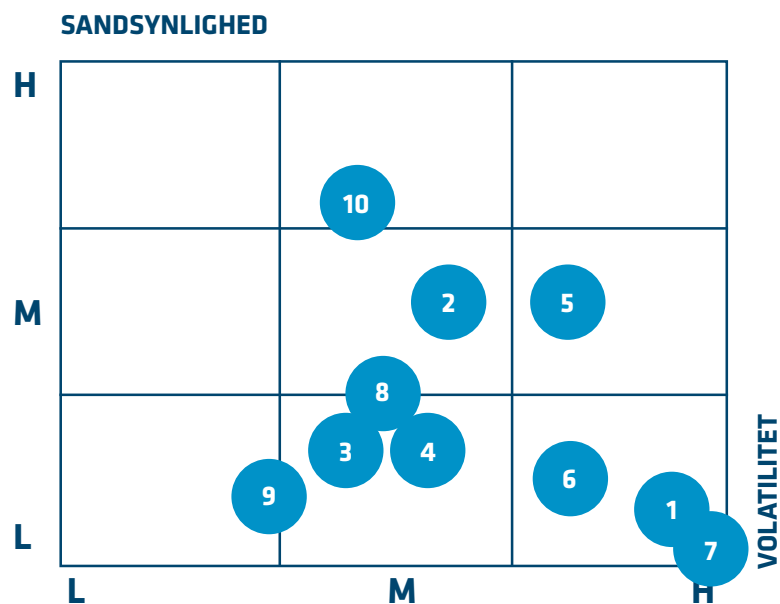
I et følgende afsnit er der nærmere redegjort, hvordan selskabet både som en integreret del af finanspolitikken forholder sig til væsentlige risikoforhold via valg af kapitalstruktur og balancestyling og rentesikringer.

Ud fra to dimensioner, sandsynlighed og volatilitet eller påvirkning af selskabet er disse risici mapet 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	Naturkatastrofe	Øvrige	Væsentlig
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. Naturkatastrofe |
| 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 finansieringsstruktur understøtter selskabets overordnede strategi, og er beskrevet i selskabets finanspolitik.

Som følge af ejendommenes drift skabes et likviditetsoverskud, og der er oprettet en central styring af alle koncernselskabers likviditet for at nedbringe specielt bankgælden. Koncernens strategiske mål for kapitalstrukturen er en soliditet på ca. 30%, der i udgangspunktet finansieres med realkreditlån med lang løbetid. Selskabets bankgæld er variabel med afdrag.

Som et led i koncernens kapitalstruktur optages lån med forskellige forfaldstidspunkter, og drøftes som udgangspunkt op til et år før forfald. Selskabets renterisiko afdækkes ved at optage lån med fast rente og via rentesikringer.

OVERSIGT FOR KONCERNENS GÆLDSFORPLIGTELSE OVERFOR KREDITINSTITUT

Beløb i DKK 1.000						
SELSKAB	Type	Lån	Rente i %	Forfaldstidspunkt	Ejendoms-værdi pr. 31. dec. 2016	LTV Realkreditgæld
K/S Danske Immobilien	Bolig	586.010	0,498	2025	1.197.682	48,93%
PO Wandsbek GmbH	Kontor	18.285	0,000	2025	32.340	54,71%
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	108.148	0,000	2025	187.477	57,69%
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	26.312	0,000	2025	44.717	58,84%
Office Kamp GmbH	Kontor	16.501	0,000	2025	29.349	56,22%
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	33.893	0,000	2025	58.925	57,52%
I alt		789.149			1.551.570	50,86%
I alt (Bolig)		586.010			1.197.628	48,93%
I alt (Kontor)		203.139			353.888	57,40%

OVERSIGT FOR KONCERNENS RENTESIKRINGSARRANGEMENTER

Beløb i DKK 1.000					
SELSKAB	Type	Rente i %	Forfaldstidspunkt	Sikringsbeløb	
Prime Office A/S	Renteswap	0,825	2025	223.032	
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,670	2022	148.688	
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,960	2025	148.688	
K/S Danske Immobilien	Obligationslån	0,493	2020	148.688	
K/S Danske Immobilien	Tyske statslån	0,750	2022	60.866	
I alt				729.962	



396157H

500

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 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 2016, samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2016.

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 23. marts 2017

Direktion



Mogens Vinther Møller
Administrerende direktør

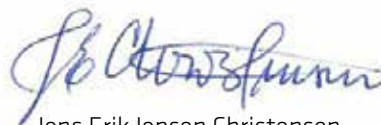


Henrik Demant
Økonomidirektør

Bestyrelse



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Jens Erik Jepsen Christensen
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til kapitalejerne i Prime Office A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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 yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske

regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet for regnskabsåret 2016. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af koncernens investeringsejendomme udgør 1.551.568 t.kr. Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi, og årets samlede dagsværdiregulering udgør en nettoindtægt på 57.124 t.kr., jf. regnskabs note 13, som er indregnet i resultatopgørelsen.

Vi har vurderet, at dagsværdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme er et centralt forhold ved revisionen som følge af, at investeringsejendomme udgør 99% af koncernens samlede aktiver, og som følge af de væsentlige skøn ledelsen skal udøve i forbindelse med værdiansættelsen. Et anderledes skøn kan have væsentlig indflydelse på koncernens aktiver, resultat og egenkapital.

Værdiansættelsen til dagsværdi indebærer et væsentligt regnskabsmæssigt skøn som følge af, at ledelsen i forbindelse med vurderingen må skønne over en række faktorer, som påvirker værdiansættelsen væsentligt.

Vi har vurderet, at de centrale forhold i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendommene især knytter sig til følgende elementer i ledelsens værdiansættelsesmodeller, og vores revision er derfor fokuseret på disse elementer for de enkelte ejendomme:

For boligejendomme, der værdiansættes ved brug af en afkastbaseret model:

1. Fastsættelse af det budgetterede nettoresultat for 2017 for de enkelte ejendomme
2. Fastsættelse af afkastprocenter
3. Fastsættelse af nødvendige korrektioner til den opgjorte dagsværdi især vedrørende fradrag for forestående renoverings- og ombygningsarbejder.

For kontorejendomme, der værdiansættes ved en Discounted Cash Flow-metode (DCF-model):

1. Fastsættelse af pengestrømme for de enkelte ejendomme for de første 10 år, herunder nødvendige pengestrømme til renoverings- og ombygningsarbejder
2. Fastsættelse af de normaliserede pengestrømme i terminalperioden
3. Fastsættelse af diskonteringsfaktorer.

De af ledelsen anvendte metoder for dagsværdiansættelsen og de væsentligste elementer heri og forudsætninger herfor er beskrevet i regnskabs note 2.

Forholdet er behandlet således i revisionen

Vi opnåede en forståelse af ledelsens proces for værdiansættelsen af bolig- og kontorejendomme, udfordrede disse samt sikrede os, at de anvendte metoder og principper er uændrede i forhold til året før.

Boligejendomme

- Vi vurderede og testede koncernens kontroller til sikring af en nøjagtig og fuldstændig opgørelse af det budgetterede nettoresultat for de enkelte ejendomme, herunder korrektioner til tomgangsleje. Testen omfattede en kontrol af, at de budgetterede forudsætninger bygger på et validt grundlag for tab på leje, ejendomsadministration og ejendomsservice samt omkostninger til løbende vedligeholdelse mv. Vi testede desuden, at der er korrigeret for tomgangsleje. Vi kontrollerede, at det budgetterede nettoresultat for de enkelte ejendomme er ledelsesgodkendte. På stikprøvebasis testede vi endvidere, at udviklingen i nettoresultaterne kan sandsynliggøres ud fra de historiske realiserede resultater.
- Vi vurderede og testede koncernens fastlæggelse af afkastprocenter for de enkelte boligejendomme. Vi sammenholdt ledelsens foretagne regnskabsmæssige skøn over afkastkrav med de afkastprocenter, som kunne konstateres ved de af koncernen indhentede eksterne valuarvurderinger.
- Vi vurderede og testede koncernens kontroller til sikring af en nøjagtig og fuldstændig opgørelse af korrektioner relateret til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsarbejder. Testen omfattede en kontrol af, at de foretagne korrektioner var ledelsesgodkendte.

Kontorejendomme:

- Vi vurderede og testede koncernens kontroller til sikring af en nøjagtig og fuldstændig opgørelse af de budgetterede pengestrømme for de enkelte ejendomme, herunder korrektioner til tomgangsleje og nedgang i lejen ved udløb og genforhandling af lejekontrakter. Testen omfattede en kontrol af, at de budgetterede forudsætninger bygger på et validt grundlag for ejendomsadministration og -service samt omkostninger til løbende vedligeholdelse og planlagte og forventede renoverings- og ombygningsarbejder. Vi kontrollerede, at de budgetterede pengestrømme for de enkelte ejendomme er ledelsesgodkendte. Vores arbejde dækkede såvel de budgetterede pengestrømme de første 10 år som de normaliserede pengestrømme i terminalperioden.
- Vi vurderede og testede koncernens kontroller i forbindelse med fastlæggelse af diskonteringsfaktoren for de enkelte kontorejendomme. Vi sammenholdt ledelsens interne retningslinjer for fastlæggelse af diskonteringsfaktorer med de diskonteringsfaktorer, som kunne konstateres ved de af koncernen indhentede eksterne valuarvurderinger.

Omvurdering af dagsværdien af overtagne ejendomme pr. 01.06.2015

Koncernen købte pr. 01.06.2015 ejendomsselskabet, K/S Danske Immobilien. De pr. 01.06.2015 overtagne boligejendomme var af ledelsen indregnet til en værdi på 961.385 t.kr. på overtagelsestidspunktet og blev i 2015 efterfølgende værdireguleret med 185.842 t.kr. Den bogførte værdi pr. 31.12.2015 udgjorde 1.152.380 t.kr. Efter dialog med Erhvervsstyrelsen har ledelsen foretaget en omvurdering af dagsværdien af de

overtagne ejendomme pr. 01.06.2015. Omvurderingen har resulteret i ændringer i sammenligningstallene i resultatopgørelsen for 2015, jf. note 30 og anvendt regnskabspraksis note 1.

Vi har vurderet, at omvurderingen af dagsværdien af de overtagne ejendomme pr. 01.06.2015 er et centralt forhold ved revisionen som følge af de væsentlige skøn, ledelsen skal udøve i forbindelse med værdiansættelsen, og de heraf følgende ændringer i sammenligningstallene for 2015. Et anderledes skøn kan have væsentlig indflydelse på fordelingen imellem andre driftsindtægter og værdiregulering af koncernens investeringsejendomme i sammenligningsåret.

Forholdet er behandlet således i revisionen

Vi opnåede en forståelse af ledelsens proces for værdiansættelsen af de overtagne ejendomme pr. 01.06.2015. Vi udfordrede værdiansættelsen samt sikrede os, at de anvendte metoder og principper er anvendt uændret ved værdiansættelsen pr. 01.06.2015 i forhold til værdiansættelserne pr. 31.12.2015 og 31.12.2016.

Vi sammenholdt den af ledelsen beregnede værdi pr. 01.06.2015 med værdiindikation modtaget fra eksterne valuar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 yderligere krav i årsregnskabsloven. 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.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om

forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnska-

bet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspå-

tegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

Aarhus, den 23. marts 2017

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	
		2016	2015	2016	2015
4	Nettoomsætning	107.311	70.893	3.964	2.375
5	Driftsomkostninger	(21.242)	(12.798)	0	0
	Bruttoresultat	86.069	58.095	3.964	2.375
10	Andre driftsindtægter	0	29.509	0	0
6,7,8,9	Salgs- og administrationsomkostninger	(18.172)	(20.843)	(5.687)	(13.538)
	Resultat af primær drift	67.897	66.761	(1.723)	(11.163)
20	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	69.537	152.466
11	Finansielle indtægter	20	662	1.217	2.497
12	Finansielle omkostninger	(20.934)	(16.591)	(5.848)	(3.590)
	Resultat før kurs- og værdireguleringer	46.983	50.832	63.183	140.210
13	Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	57.124	154.094	0	0
14	Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	0	2.038	0	0
	Resultat før skat	104.107	206.964	63.183	140.210
15	Skat af årets resultat	(11.539)	(18.835)	(6.714)	(20.141)
16	Årets resultat	92.568	188.129	56.469	120.069
Fordeling af årets resultat					
	Moderselskabets aktionærer	56.469	119.238		
	Ikke kontrollerende interesser	36.099	68.891		
	I alt	92.568	188.129		
Resultat pr. aktie i DKK					
17	Resultat pr. aktie (EPS)	18,12	52,72		
17	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	17,68	51,05		

Totalindkomstopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2016	2015	2016	2015
	Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen	92.568	188.129	56.469	120.069
	Anden totalindkomst				
	Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:				
	Kursreguleringer	(2.094)	433	(1.237)	350
25,28	Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(16.850)	(5.343)	(13.279)	(3.470)
25,28	Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	0	1.078	0	0
26	Skat af dagsværdireguleringer	2.869	569	2.869	816
	Emissionsomkostninger	0	(3.132)	0	(3.132)
	Anden totalindkomst	(16.075)	(6.395)	(11.647)	(5.436)
	Årets totalindkomst	76.493	181.734	44.822	114.633
	Fordeling af årets totalindkomst				
	Moderelskabets aktionærer	44.823	114.632		
	Ikke kontrollerende interesser	31.670	67.102		
	I alt	76.493	181.734		

BALANCE

Aktiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2016	2015	2016	2015
	Langfristede aktiver				
	<i>Materielle aktiver</i>				
13,19	Investeringsejendomme	1.551.568	1.492.799	0	0
	<i>Finansielle aktiver</i>				
20	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	442.856	403.970
26	Udskudt skatteaktiv	0	0	0	0
	Langfristede aktiver i alt	1.551.568	1.492.799	442.856	403.970
	Kortfristede aktiver				
21	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.810	1.945	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	37.745	55.843
22	Andre tilgodehavender	502	1.189	51	743
	Periodeafgrænsningsposter	1.259	2.054	1.253	1.900
	Likvide beholdninger	9.172	2.873	2.221	397
	Kortfristede aktiver	12.743	8.061	41.270	58.883
	Aktiver i alt	1.564.311	1.500.860	484.126	462.853

Passiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2016	2015	2016	2015
	Egenkapital				
23	Aktiekapital	159.666	159.666	159.666	159.666
	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	0	190.452	151.233
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(18.500)	(4.519)	0	0
	Særlig reserve	0	0	0	0
	Overført resultat	483.658	400.924	27.432	17.530
	Egenkapital i alt	624.824	556.071	377.552	328.429
	<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	247.272	227.642	0	0
	Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	377.552	328.429	377.552	328.429
	Langfristede gældsforpligtelser				
26	Udskudt skat	31.619	24.800	20.847	17.962
25	Gæld til kreditinstitutter	778.683	776.367	0	0
25	Gæld til banker	65.113	93.400	65.113	93.400
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	875.415	894.567	85.959	111.362
	Kortfristede gældsforpligtelser				
25	Gæld til kreditinstitutter	10.467	10.235	0	0
25	Gæld til banker	10.000	16.805	10.000	16.805
	Leverandørgæld	3.855	3.461	0	0
	Selskabsskat	1.959	896	1.380	578
	Periodeafgrænsningsposter	30	60	0	0
25,27	Anden gæld	37.761	18.765	9.235	5.679
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	64.072	50.222	20.615	23.062
	Forpligtelser i alt	939.487	944.789	106.574	134.424
	Passiver i alt	1.564.311	1.500.860	484.126	462.853

Egenkapitalopgørelse for koncernen

Beløb i DKK 1.000	2016						
	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2016	159.666	(4.519)	0	400.924	556.071	227.642	328.429
Årets resultat	0	0	0	92.568	92.568	36.099	56.469
Anden totalindkomst	0	(13.981)	0	(2.094)	(16.075)	(4.429)	(11.646)
Totalindkomst i alt	0	(13.981)	0	90.474	76.493	31.670	44.823
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	0	(12.040)	(12.040)	(12.040)	0
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	8.930	8.930	0	8.930
Udbetalt udbytte	0	0	0	(4.790)	(4.790)	0	(4.790)
Udbytte egne aktier	0	0	0	160	160	0	160
Egenkapital pr. 31. december 2014	159.666	(18.500)	0	483.658	624.824	247.272	377.552

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
Egenkapital pr. 1. januar 2015	106.444	(824)	0	12.479	118.099	3.740	114.359
Årets resultat	0	0	0	188.129	188.129	68.891*	119.238
Anden totalindkomst	0	(3.695)	0	(2.700)	(6.395)	(1.789)	(4.606)
Totalindkomst i alt	0	(3.695)	0	185.429	181.734	67.102	114.632
Køb af K/S Danske Immobillien (note 30)	0	0	0	164.144	164.144	164.144*	0
Kapitalnedsættelse	(53.222)	0	53.222	0	0	0	0
Særlig reserve overføres til 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
Køb / salg af egne aktier	0	0	0	(7.007)	(7.007)	0	(7.007)
Egenkapital pr. 31. december 2015	159.666	(4.519)	0	400.924	556.071	227.642	328.429

* Efter dialog med Erhvervsstyrelsen er sammenligningstal for 2015 blevet ændret. Der henvises til forklaring herpå i note 1.

Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

Beløb i DKK 1.000	2016				Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Særlig reserve	Overført resultat	
Egenkapital pr. 1. januar 2016	159.666	151.233	0	17.530	328.429
Årets resultat	0	69.537	0	(13.068)	56.469
Anden totalindkomst	0	(12.991)	0	1.344	(11.647)
Totalindkomst i alt	0	56.546	0	(11.724)	44.822
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	(17.326)	0	17.326	0
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	8.930	8.930
Udbetalt udbytte	0	0	0	(4.790)	(4.790)
Udbytte egne aktier	0	0	0	160	160
Egenkapital pr. 31. december 2016	159.666	190.452	0	27.432	377.552

For regnskabsåret 2016 har bestyrelsen foreslået udbetalt udbytte på DKK 9.579.942 svarende til DKK 3,0 pr. aktie, der vil blive udbetalt til aktionærene efter afholdelse af selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2017, 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 2016.

	2015				
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moder-selskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2015	106.444	11.988	0	(4.073)	114.359
Årets resultat*	0	152.466	0	(32.397)	120.069
Anden totalindkomst	0	(2.654)	0	(2.782)	(5.437)
Totalindkomst i alt	0	149.812	0	(35.179)	114.632
Kapitalnedsættelse	(53.222)	0	53.222	0	0
Særlig reserve overføres til frie reserver	0	0	(53.222)	53.222	0
Kapitalforhøjelse	106.444	0	0	0	106.444
Udlodning	0	(10.567)	0	10.567	0
Køb / salg af egne aktier	0	0	0	(7.007)	(7.007)
Egenkapital pr. 31. december 2015	159.666	151.233	0	17.530	328.429

* Årets resultat 2015 indeholder indtægtsført badwill på 29,509 mio. DKK, jf. note 30.

Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2016	2015	2016	2015
Resultat af primær drift	67.897	66.761	(1.723)	(11.163)
Ændring i tilgodehavender	1.619	(37.437)	19.438	24.766
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	5.944	8.315	2.575	436
Betalt selskabsskat	(324)	(310)	0	0
Pengestrømme vedrørende primær drift	75.135	37.328	20.290	14.039
Modtagne finansielle indtægter	20	662	1.217	2.497
Betalte finansielle omkostninger	(20.934)	(16.591)	(5.848)	(3.590)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	54.221	21.399	15.659	12.946
Pengestrømme fra investeringsaktivitet				
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(7.267)	(5.179)	0	0
Køb af virksomheder (K/S Danske Immobilien)	0	(191.678)	0	(191.678)
Investering i kapitalinteresse	0	0	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(7.267)	(196.857)	0	(191.678)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet				
Lånoptagelse	15.750	126.917	0	110.320
Tilbagebetaling på lån	(53.295)	(38.951)	(40.092)	(28.598)
Kapitalforhøjelse	0	106.444	0	106.444
Udlodning K/S Danske Immobilien	(12.040)	(7.343)	17.326	0
Emissionsomkostninger	0	(3.132)	0	(3.132)
Køb af egne aktier	8.930	(7.007)	8.930	(7.007)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(40.655)	176.928	(13.836)	178.027
Periodens pengestrømme	6.299	1.471	1.824	(705)
Likvid beholdning ved årets begyndelse	2.873	1.402	397	1.102
Årets pengestrømme	6.299	1.471	1.824	(705)
Likvid beholdning ved årets slutning	9.172	2.873	2.221	397



NOTER

Indholdsfortegnelse

1. Ændring i regnskabspraksis og væsentlig regnskabspraksis	97
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	100
3. Segmentoplysninger	105
4. Nettoomsætning	106
5. Driftsomkostninger	106
6. Salgs- og administrationsomkostninger	106
7. Personaleomkostninger	107
8. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor	108
9. Aktiebaseret vederlæggelse	108
10. Andre driftsindtægter	109
11. Finansielle indtægter	109
12. Finansielle omkostninger	109
13. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	110
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	116
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, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	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 er godkendt af EU, samt yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber, jf. de af Nasdaq Copenhagen A/S' stillede krav til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven (Regnskabsklasse D). Årsrapporten for 2016 aflægges i danske kroner (DKK), der er præsentrationsvaluta. Koncernens funktionelle valuta er EUR.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Prime Office A/S har ikke foretaget ændring af regnskabspraksis ved udarbejdelse af årsrapporten for 2016. Årsrapport 2016 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring af regnskabsmæssige skøn

Som omtalt i ledelsesberetningen har ledelsen efter dialog med Erhvervsstyrelsen, revurderet dagsværdien af de overtagne ejendomme pr. 1. juni 2015. Dagsværdien af boligejendommene i K/S Danske Immobilen er genberegnet og en ny dagsværdi pr. 1. juni 2015 udgør 1.006,9 mio. DKK imod tidligere beregnet 961,4 mio. DKK. En højere dagsværdi på 45,6 mio. DKK er derfor indregnet i værdien af overtagne nettoaktiver pr. 1. juni 2015 og resulterer i en højere forskelsværdi mellem købsvederlaget inklusiv værdien af den ikke kontrollerende interesse og dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelse for K/S Danske Immobilen på transaktionstidspunktet. Den revurderede værdi af badwill udgør efter korrektion 29,5 mio. DKK imod 6,887 mio. DKK i den oprindelige offentliggjorte årsrapport for 2015. Vi henviser til note 30 for yderligere omtale heraf.

Effekten af revurderingen af værdien af overtagne nettoaktiver pr. 1. juni 2015 i K/S Danske Immobilen er illustreret i tabellen på side 98 og vil finde anvendelse som sammenligningstal for 2015 i nærværende årsrapport 2016.

EFFEKT PÅ EGENKAPITALOPGØRELEN FOR 2015 SOM FØLGE AF REVURDERING AF VÆRDIEN AF OVERTAGNE EJENDOMME PR. 1. JUNI 2015

Beløb i DKK 1.000	2015		
	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Omvurdering	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser
Egenkapital pr. 1. januar 2015	3.740	0	3.740
Årets resultat	87.568	(18.677)	68.891
Anden totalindkomst	(1.789)	0	(1.789)
Totalindkomst i alt	85.779	(18.677)	67.102
Køb af K/S Danske Immobilen (note 30)	145.467	0	164.144
Kapitalnedsættelse	0	0	0
Særlig reserve overføres til frie reserver	0	0	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0
Udlodning	(7.343)	0	(7.343)
Køb / salg af egne aktier	0	0	0
Egenkapital pr. 31. december 2015	227.642	0	227.642

EFFEKT PÅ SAMMENLIGNINGSTALLENE FOR 2015 SOM FØLGE AF REVURDERING AF VÆRDIEN AF OVERTAGNE EJENDOMME PR. 1. JUNI 2015

BELØB I DKK 1.000	Koncern		
	Aflagt årsrapport 2015	Omvurdering	Sammenligningstal 2015
Nettoomsætning	70.893	0	70.893
Driftsomkostninger	(12.798)	0	(12.798)
Bruttoresultat	58.095	0	58.095
Andre driftsindtægter	6.887	22.622	29.509
Salgs- og administrationsomkostninger	(20.843)	0	(20.843)
Resultat af primær drift	44.139	22.622	66.761
Finansielle indtægter	662	0	662
Finansielle omkostninger	(16.591)	0	(16.591)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	28.210	22.622	50.832
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	199.647	(45.553)	154.094
Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	2.038	0	2.038
Resultat før skat	229.895	(22.931)	206.964
Skat af årets resultat	(23.089)	4.253	(18.836)
Årets resultat	206.806	(18.677)	188.129
Fordeling af årets resultat			
Moderselskabets aktionærer	119.238	0	119.238
Ikke kontrollerende interesser	87.568	(18.677)	68.891
I alt	206.806	(18.677)	188.129
Egenkapital 31. december 2015			
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	328.429	0	328.429
Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesse	227.642	0	227.642

Det bemærkes, at omvurderingen af dagsværdien af de overtagne ejendomme pr. 1. juni 2015 ikke har nogen påvirkning på koncernens balance pr. 31.12.2015 og ej heller på koncernens egenkapital. Koncernens resultat reguleres fra 206.806 t.kr. til 188.129 t.kr. Reguleringen på de 18.677 t.kr. har udelukkende effekt på resultatandelen for de ikke kontrollerende interesser og egenkapitalen pr. 31. december 2015 er uændret i forhold til tidligere udmeldte.

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015 er som følge af omvurderingen ændret som illustreret i tabellen på side 97.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I årsrapporten for 2016 har Prime Office A/S anvendt alle nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag, som er trådt i kraft og godkendt af EU med virkning for indeværende regnskabsår.

Der er tale om følgende standarder og fortolkningsbidrag:

Ikrafttrådte og godkendte standarder og fortolkningsbidrag for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016

IAS 7, oplysningsinitiativ vedrørende finansieringsaktivitet.

IAS 12, indregning af skatteaktiver.

IAS 24, nærtstående parter.

IAS 27, Equity-metoden.

IAS 28, investering i associerede virksomheder.

IAS 36, værdiforringelse af aktiver.

IFRS 9, finansielle instrumenter.

.

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

Tilpasning af anvendte skattesatser, således at den i årsrapporten beregnede skat afspejler den gældende, danske skattesats på 22% imod 23,5% i 2015.

Indarbejdelse af ny revisionspåtegning i overensstemmelse med erklæringsbekendtgørelsen.

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. Det er ledelsens umiddelbare vurdering, at disse nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag ikke vil få væsentlig indvirkning på årsrapporten de kommende regnskabsår.

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er følgende nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag endnu ikke trådt i kraft og derfor ikke indarbejdet i koncernregnskabet:

- Ændringer til IAS 7, Pengestrømsopgørelsen (oplysninger vedr. finansieringsaktivitet) vil alene medføre ændringer til oplysningerne i koncernregnskabet.
- IFRS 9, Finansielle instrumenter. Ledelsen er i gang med at analysere om IFRS 9 vil få væsentlig påvirkning på koncernregnskabet. I og med at koncernen ikke anvender komplekse finansielle instrumenter herunder afledte finansielle instrumenter og ikke har væsentlige tilgodehavender er det ledelsens foreløbige vurdering, at IFRS 9 ikke vil få væsentlig indflydelse på koncernregnskabet.
- IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder. Ledelsen er i gang med at analysere om IFRS 15 vil få væsentlig påvirkning på koncernregnskabet. Koncernens indtægtsstrømme er beskrevet i note 4. På den baggrund er det ledelsens foreløbige vurdering, at IFRS 15 ikke vil få væsentlig indflydelse på koncernregnskabet.

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 regnskabsaflæggelsen.

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. I regnskabsåret 2015 blev erhvervelsen af 59% af K/S Danske Immobilen derimod vurderet 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 forskellig karakteristika og at en afkastbaseret model er bedste 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 foreskriver at der hvert år anvendes uafhængige vurderingsmænd til foretagelse af en ekstern dagsværdivurdering, med det formål at teste dagsværdien i koncernens egne dagsværdiberegningsmodeller.

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 markedslejen forsigtigt anslået, ligesom den faktiske lejeindtægt for lejemål som vurderes at overstige markedslejen reguleres til den forventede indtægt ved genudlejning. Fra de estimerede lejeindtægter fratrækkes samtlige driftsomkostninger sammen med omkostninger ved vedligeholdelse og administration. 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 2016 resulteret i en samlet dagsværdi af koncernens portefølje af boligejendomme på i alt 1.197,7 mio.

DKK, svarende til en dagsværdiregulering på boligejendommene på 41,9 mio. DKK. Dagsværdien af koncernens boligejendomme udgjorde i alt 1.152,9 mio. DKK. pr. 31. december 2015.

Følsomhedsanalyse af boligejendomme

Årets værdiregulering af koncernens boligejendomme er baseret på afkastkrav på mellem 3,04% og 7,80%. Den gennemsnitlige afkastprocent udgør 5,11%. En ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% giver en dagsværdi af ejendommene på 1.087,1 mio. DKK henholdsvis 1.333,2 mio. DKK.

Cash Flow metode (Kontorejendomme)

Dagsværdien af koncernens kontorejendomme er blevet opgjort individuelt 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 fremtidige tidsbestemte investeringer af større omfang.

DISKONTERINGSFAKTORER ANVENDT VED DAGSVÆRDIREGULERING AF KONCERNENS KONTOREJENDOMME

DISKONTERINGSFAKTOR (WACC)	2016	2015
PO Kohlmarkt GmbH	5,03%	5,07%
PO Hamburger Chaussee GmbH	5,73%	5,87%
Office-kamp Immobilien GmbH	5,33%	5,39%
PO Walkerdamm GmbH	6,13%	6,17%
PO Wandsbek GmbH	4,23%	4,27%

Anm.: Dagsværdiansættelserne af koncernens kontorejendomme for regnskabsåret 2015 er som følge af Erhvervsstyrelsens henvendelse blevet genbesøgt. Det viste sig at eksterne valuars diskonteringsfaktorer var mere markedskonforme end selskabets tidligere anvendte faktorer. Desuden var der i egne modeller medtaget koncernomkostninger, revisionshonorar, advokat m.v. som ikke skal indgå ved værdiansættelsen af kontorejendommene. Selskabet har som følge af disse forhold tilpasset sine modeller pr. 31. december 2015. Ændringerne har kun givet anledning til mindre korrektioner i dagsværdierne som er vurderet uvæsentlige. Som følge heraf er der ikke foretaget ændringer af dagsværdien af koncernens kontorejendomme pr. 31. december 2015.

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 kontorejendommens 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 nedenstående diskonteringsfaktorer beregnet dagsværdien af koncernens kontorejendomme som pr. 31. december 2016 udgør i alt 353,9 mio. DKK, svarende til en dagsværdiregulering på kontorejendommene på i alt 15,2 mio. DKK.

Følsomhedsanalyse af kontorejendommens dagsværdi

Ved anvendelse af koncernens interne DCF-modeller til dagsværdiansættelse af koncernens kontorejendomme, er dagsværdien følsom 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 koncernens investeringsejendomme, samt forrentningen af koncernens egenkapital anskueliggøres ved såvel stigninger som fald i følgende parameter-værdier:

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

Følsomhedsanalysen er foretaget ved ændring af parameter-værdierne på +/- 0,5% og +/- 1%.

I tabel på side 103 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 2016 i alt 1.551,6 mio. DKK mod 1.492,8 mio. DKK sidste år.

Bestyrelsen i Prime Office A/S har valgt af opskrive dagsværdien til en samlet værdi på 1.551,6 mio. DKK. Regnskabsårets opskrivninger udgør 571 mio. DKK.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er endvidere blevet vurderet af eksterne valuarer den 31. december 2016. Ifølge de eksterne vurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme i alt 1.698,7 mio. DKK. Forskelle er forklaret nedenfor.

Ekstern dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme

Prime Office A/S har i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende årsrapport 2016 indhentet eksterne valuar beregninger på dagsværdierne af koncernens investerings-ejendomme. Dagsværdierne for såvel koncernens boligejendomme (2016 = 1.316 mio. DKK og 2015 = 1.295 mio. DKK) som koncernens kontorejendomme (2016 = 382 mio. DKK og 2015 = 379 mio. DKK) kan i relation til ikke observerbare markedsdata for investeringsområderne klassificeret som værende på niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Ledelsens begrundelse for at indhente valuarvurderinger fra eksterne valuarer er til brug for efterprøvelse af koncernens egne afkastmodeller for boligejendomme og DCF-modeller for kontorejendomme. De eksterne valuarvurderinger beregner investeringsejendommenes dagsværdi ud fra ejendommenes faktiske lejeindtægter og ud fra standardiserede satser for driftsomkostninger. De tyske valuarer fratrækker endvidere transaktionsomkostninger i ejendommenes værdi, der udgør 11% for boligejendomme og 10,5% for kontorejendomme.

For koncernens boligejendomme udgør transaktionsomkostningerne i 2016 samlet 130,4 mio. DKK mod 126,2 mio. DKK sidste år, mens transaktionsomkostningerne for koncernens kontorejendomme udgør 39,6 mio. DKK i 2016 mod 39,2 mio. DKK sidste år.

Prime Office A/S benytter i egne afkastmodeller og DCF-modeller ligeledes de faktiske lejeindtægter, men benytter i modsætning til de eksterne valuarer også de faktiske omkostninger pr. ejendom. Pengestrømmene som anvendes i Prime Office A/S' interne dagsværdireguleringsmodeller er som konsekvens heraf lavere, men mere præcise da ejendommenes konkrete stand mv. inddrages, mens større fremtidige vedligeholdelses- og renoveringsprojekter samt større investeringer ligeledes er indeholdt i koncernens egne dagsværdireguleringsmodeller. På koncernens boligejendomme er der alene planlagte og forventelige renovering og istandsættelsesinvesteringer for ca. 120 mio. DKK.

FØLSOMHEDSANALYSE AF INVESTERINGSEJENDOMMENES (KONTOR) DAGSVÆRDI

	Dagsværdi i T.DKK		Egenkapitalfor- rentning efter skat		Indre værdi pr. aktie (DKK)	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
1. AFKASTKRAV TIL EGENKAPITAL*						
Ændring = -1%	392.173	382.898	20,58%	62,71%	128,32	112,09
Ændring = -0,5%	372.046	360.415	18,03%	59,10%	123,02	107,12
Ændring = 0%	353.886	340.419	15,68%	55,81%	118,23	102,85
Ændring = 0,5%	337.416	322.515	13,48%	52,55%	113,89	98,53
Ændring = 1%	322.406	306.389	11,44%	49,57%	109,93	94,79

	Dagsværdi i T.DKK		Egenkapitalfor- rentning efter skat		Indre værdi pr. aktie (DKK)	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
2. AFKASTKRAV TIL FREMMEDKAPITAL **						
Ændring = -1%	403.646	397.435	22,00%	64,94%	131,35	113,95
Ændring = -0,5%	377.129	366.725	18,68%	60,13%	124,36	108,37
Ændring = 0%	353.886	340.419	15,68%	55,81%	118,23	102,85
Ændring = 0,5%	333.341	317.623	12,93%	51,66%	112,82	97,52
Ændring = 1%	315.043	288.791	10,42%	46,17%	107,99	92,96

	Dagsværdi i T.DKK		Egenkapitalfor- rentning efter skat		Indre værdi pr. aktie (DKK)	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
3. RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT (LEJEINDTÆGT/INFLATION)						
Ændring = -1%	349.470	335.751	15,10%	54,91%	117,07	101,49
Ændring = -0,5%	351.678	338.085	15,38%	55,32%	117,65	102,06
Ændring = 0%	353.886	340.419	15,68%	55,81%	118,23	102,85
Ændring = 0,5%	356.094	342.753	15,97%	56,13%	118,81	103,18
Ændring = 1%	358.303	345.087	16,25%	56,53%	119,40	103,75

■ 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 = 13,5%, Wandsbeker Marktstrasse = 9,75%, Office-kamp = 12,5%, Walkerdamm = 14,5% og Kohlmarkt = 11,75 %

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 0,663% (10 årige swaprente)

For boligejendommene vurderes dagsværdien i regnskabsåret 2015 til 1.153 mio. DKK og til 1.198 mio. DKK i 2016. Koncernens eksterne valuar vurderer boligejendommene til henholdsvis 1.295 mio. DKK i 2015 og 1.316 mio. DKK i 2016. For kontorejendomme vurderer ledelsen investeringsejendomme i 2015 til 340 mio. DKK og i 2016 til 354 mio. DKK. For 2015 vurderer koncernens eksterne valuar kontorejendomme til 379 mio. DKK mod 382 mio. DKK i 2016.

Det er ledelsens vurdering, at koncernens egne værdiansættelsesreguleringsmodeller er bedst egnede til at værdiansætte koncernens investeringsejendomme til dagsværdien i årsrapporten. Begrundelsen herfor er at ledelsen har et mere detaljeret information til rådighed vedrørende ejendommens faktuelle driftsomkostninger samt planlagte investeringer i større istandsættelse og renoveringsarbejde. De eksterne valuarvurdering anvendes til at efterprøve budgetterede pengestrømme i forhold til markedet, samt med det formål at få input til afkast- og diskonteringsfaktor og udviklingen i markedsforholdene hvor ejendommene er beliggende. Selskabets ledelse har på den baggrund valgt at fastholde værdier i årsrapporten 2015.

I koncernens interne følsomhedsanalyser for bolig- og kontorejendomme fremgår de faktiske tal for selskabets og for valuarernes dagsværdier.

For at sikre en uvildig og professionel dagsværdivurdering vil ledelsen forsat indhente valuarrapporter fra tyske valuarer årligt. Disse offentliggøres på selskabets hjemmeside.

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.

Vurdering af det regnskabsmæssige udskudte skatteelement foretages årligt. Den indregnede udskudte skatteforpligtelse for koncernen udgør pr. 31. december 2016 31.619 mio. DKK mod 24,800 mio. DKK i 2015. For moderselskabet udgør værdien af den udskudte skatteforpligtelse pr. 31. december 2016 20,847 mio. DKK mod 17,962 mio. DKK i 2015. Koncernen har aktiveret værdien af skattemæssige underskud fra tidligere år, da de forventes anvendt i fremtidige overskud eller ved salg af investeringsejendomme. Moderselskabet har ikke aktiveret værdien af skattemæssige underskud fuldt ud, da selskabet ikke forventer at anvende disse fuldt ud i fremtiden.

3. SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN

Prime Office A/S investerer i tyske bolig- og kontorejendomme af høj kvalitet, med solide lejere og med beliggenhed i nordtyske byer.

I tabellen for segmentanalyse opstilles resultatopgørelse før dagsværdiregulering af finansielle rentesikringsinstrumenter og skat for såvel boligejendomme som kontorejendomme.

Segmentindtægter og -omkostninger 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 indtægter og omkostninger, der er forbundet med koncernens administrative funktioner, investeringsaktiviteter, indkomstskatter o.l. Transaktioner mellem segmenterne prifsættes til vurderede markedsværdier. Segmentoplysningerne kan ikke sammenholdes med koncernens realiserede regnskabstal for 2016 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 29,509 mio. DKK opstået i 2015 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 segmentoplysningerne.

SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERN: BOLIG OG KONTOR

	Boligejendomme		Kontorejendomme	
BELØB I DKK 1.000	2016	2015	2016	2015
Nettoomsætning	85.233	49.113	22.078	21.780
Driftsomkostninger	(17.792)	(10.719)	(3.448)	(2.080)
Brutto resultat	67.441	38.394	18.630	19.700
Salgs- og administrationsomkostninger	(13.631)	(7.420)	(2.793)	(2.259)
Resultat af primær drift	53.810	30.974	15.837	17.441
Finansielle poster, netto	(10.352)	(5.982)	(5.288)	(7.000)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	43.458	24.992	10.549	10.441
Værdiregulering af koncernens ejendomme	41.875	100.420	15.250	53.674
Resultat før skat	85.333	125.412	25.799	64.116

Anm.: (1) Segmentoplysningerne kan ikke sammenholdes med koncernens realiserede regnskabstal for 2015 og 2016 på grund af nedenstående forhold.

Anm.: (2) I segmentoplysningerne for 2015 indgår K/S Danske Immobilien fra 1. juni til 31. december 2015, mod fra 1. januar til 31. december 2016 for 2016.

4. NETTOOMSÆTNING

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Lejeindtægt	107.311	70.893	0	0
Administrationsindtægter	0	0	3.964	2.375
Nettoomsætning i alt	107.311	70.893	3.964	2.375

Anm.: For regnskabsåret 2015 og 2016 udgør ingen lejere mere end 10% af koncernens samlede lejeindtægt.

5. DRIFTSOMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Modernisering og vedligeholdelse	14.938	9.299	0	0
Moms	304	157	0	0
Øvrige driftsomkostninger	6.000	3.342	0	0
Driftsomkostninger i alt	21.242	12.798	0	0

Anm.: Koncernens øvrige driftsomkostninger udgøres primært af tab på lejere, som er omfattet af (1) manglende lejeindbetaling, (2) advokatombkostninger i forbindelse med manglende betaling fra lejere og (3) vedligeholdelsesombkostninger som overstiger depositum indbetalt af lejere samt driftsomkostninger i forbindelse med tommelejemål.

6. SALGS- OG ADMINISTRATIONS-OMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Personaleombkostninger	3.375	1.784	1.725	879
Forvalterombkostninger, Tyskland	9.100	5.479	0	0
Delegationsaftale	2.241	1.495	2.241	1.495
Advokat, revisor og øvrige	3.456	12.085	1.721	11.164
Salgs- og administrationsombkostninger	18.172	20.843	5.687	13.538

Anm.: Niveau for ombkostninger i forbindelse med advokat, revisor og øvrige i regnskabsåret 2015 skyldes primært ombkostninger i forbindelse med erhvervelse af 59% 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 former for variable lønde (bonus, optioner, warrants eller lign.).

Direktionens vederlag

Selskabets bestyrelse fastlægger direktionens aflønning én gang om året efter indstilling fra vederlagsudvalget. Direktionens aflønning følger FAIF lovgivningens bestemmelser.

Direktionen modtager et fast vederlag. 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.

Bestyrelsen og direktionen modtager ikke pension, fratrædelsesgodtgørelse eller lignende goder fra selskabet eller datterselskaber.

Delegationsaftale

Delegationsaftale med Moller & Company A/S udløber i 2018. Honorar som følge af delegationsaftalen udgør 2,242 mio. DKK i regnskabsperioden 2016.

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Gager og lønninger	0	0	0	0
Pensioner	0	0	0	0
Gager og lønninger til direktion	2.300	1.342	950	554
Honorar og vederlag til bestyrelse	1.075	442	775	325
Personaleomkostninger i alt	3.375	1.784	1.725	879

Anm.: For regnskabsåret 2016 er der i bestyrelsens vederlag på i alt 1,075 mio. DKK indeholdt et ekstraordinært honorar på 0,325 mio. DKK i forbindelse med erhvervelse af K/S Danske Immobilien. Beløbet er godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2016. Bestyrelsens ordinære honorar for regnskabsåret 2016 i koncernen udgør 0,75 mio. DKK. Direktionens honorar for 2016 udgøres af lønninger i perioden fra 1. januar til 31. december 2016, mens direktionens honorar for 2015 er for perioden fra 1. juni til 31. december 2015.

8. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISOR

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Lovpligtig revision				
Deloitte	405	400	250	250
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed				
Deloitte	0	280	0	280
Andre ydelser				
Deloitte	514	110	460	72
I alt	919	790	710	602

9. AKTIEBASERET VEDERLÆGGELSE

Bestyrelsen kan – inden for rammerne af FAIF-lovens 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.

Muligheden for aktiebaseret vederlæggelse er ikke blevet udnyttet og pr. 31. december 2016 har direktionen ikke modtaget aktiebaseret vederlag.

10. ANDRE DRIFTSINDTÆGTER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Køb af virksomheder (badwill)	0	29.509	0	0
Andre driftsindtægter	0	29.509	0	0

Efter dialog med Erhvervsstyrelsen har Prime Office A/S foretaget en revurdering af dagsværdien af de overtagne ejendomme pr. 1. juni 2015. Dagsværdien af bolig-ejendommene i K/S Danske Immobilien er genberegnet og en ny dagsværdi pr. 1. juni 2015 udgør 1.006,9 mio. DKK imod tidligere beregnet 961,4 mio. DKK. En højere dagsværdi på 45,6 mio. DKK er derfor indregnet i værdien af overtagne nettoaktiver pr. 1. juni 2015 og resulterer i en højere forskelsværdi mellem købsvederlaget inklusiv værdien af den ikke kontrollerende interesse og dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelse for K/S Danske Immobilien på transaktionstidspunktet. Den revurderede værdi af Badwill udgør 29,5 mio. DKK imod 6,887 mio. DKK i den oprindeligt offentliggjorte årsrapport for 2015.

Det skal nævnes, at omvurderingen af dagsværdien af de overtagne ejendomme pr. 1. juni 2015 ikke har nogen påvirkning på koncernens balance pr. 31.12.2015 og ej heller på koncernens egenkapital. Koncernens resultat reguleres fra 206.806 t.kr. til 188.129 t.kr. Reguleringen på de 18.677 t.kr. har udelukkende effekt på resultatandelen for de ikke kontrollerende interesser og egenkapitalen pr. 31. december 2015 er uændret i forhold til tidligere udmeldte.

Se note 30 vedrørende køb af virksomheder.

11. FINANSIELLE INDTÆGTER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Renteindtægter, pengeinstitutter	20	662	4	638
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	1.213	1.859
Driftsomkostninger i alt	20	662	1.217	2.497

12. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Renteudgifter, realkreditinstitutter	15.086	12.312	0	0
Renteudgifter, pengeinstitutter	5.848	4.279	5.848	3.590
I alt	20.934	16.591	5.848	3.590

13. VÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

Prime Office A/S' principper for dagsværdiregulering af koncernens portefølje af investeringsejendomme foreskriver at der hvert år foretages interne dagsværdiberegninger af ejendomsporteføljens enkelte ejendomme samtidig med at der indhentes eksterne dagsværdiurderinger i form af valuarrapporter til efterprøvning af selskabets interne modeller.

Ifølge Prime Office A/S' interne modeller for beregning af dagsværdien af koncernens enkelte ejendomme udgør den samlede dagsværdi af koncernens ejendomsportefølje i alt 1.551,568 mio. DKK. Dagsværdien af koncernens boligejendomme udgør 1.197,682 mio. DKK, mens dagsværdien af kontorejendommene udgør 353,886 mio. DKK.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er blevet vurderet af ekstern valuar den 31. december 2016. Dagsværdien ifølge de eksterne valuarrapporter indikerede et højere niveau for dagsværdi af koncernens ejendomsportefølje. Ifølge de eksterne dagsværdiurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme i alt 1.698,7 mio. DKK.

Bestyrelsen i Prime Office A/S har valgt af opskrive dagsværdien til en samlet værdi på 1.551,568 mio. DKK i henhold til dagsværdiberegningerne i egne modeller. Det er ledelsens vurdering, at koncernens egne værdiansættelsesreguleringsmodeller er bedst egnet til at værdiansætte koncernens investeringsejendomme til dagsværdien i årsrapporten. Begrundelsen herfor er at ledelsen har et mere detaljeret information til rådighed vedrørende ejendommenes faktuelle driftsomkostninger samt planlagte investeringer i større istandsættelse- og renoveringsarbejde.

Regnskabsårets opskrivninger udgør 57,124 mio. DKK.

DAGSVÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Koncernens ejendomsportefølje	57.124	154.094	0	0
Koncernens boligejendomme	41.875	100.420	0	0
Koncernens kontorejendomme	15.250	53.674	0	0

Dagsværdihierarki oplysninger

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

Niveau 1: Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument.

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

Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata.

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

Ekstern valuar vurdering af koncernens investeringsejendomme

Prime Office A/S har i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende årsrapport 2016 indhentet eksterne valuar beregninger på dagsværdierne af koncernens investeringsejendomme. Dagsværdierne vurderet af ekstern valuar for såvel koncernens

boligejendomme (2016 = 1.316 mio. DKK og 2015 = 1.295 mio. DKK) som koncernens kontorejendomme (2016 = 382 mio. DKK og 2015 = 379 mio. DKK) kan i relation til ikke observerbare markedsdata for investeringsområderne klassificeret som værende på niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

For at sikre en uvildig og professionel dagsværdiurdering vil ledelsen forsat indhente valuarrapporter fra tyske valuarer årligt. Disse offentliggøres på selskabets hjemmeside. De af valuar opgjorte dagsværdier vurderes ikke som bedste udtryk for dagsværdi, da selskabets interne dagsværdimodeller foretager beregninger ud fra bedste skøn over fremtidige pengestrømme og markedsafkast for den enkelte ejendom. Valuarvurderinger anvendes til at efterprøve egne værdiansættelsesmodeller.

På baggrund af resultatet af Prime Office A/S' interne DCF- og afkastberegninger af dagsværdien (niveau 3), samt en ekstern tyske valuarvurderinger (niveau 3) af koncernens investeringsejendomme, har bestyrelsen valgt at foretage en dagsværdiregulering på i alt 57,124 mio. DKK mod 154,094 mio. DKK sidste år.

DAGSVÆRDI HIERARKI FOR KONCERNENS EJENDOMSPORTEFØLJE

		Koncern		Moderselskab		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000		2016	2015	2016	2015	2016	2015
Koncernens ejendomsportefølje	Interne dagsværdimodeller	-	-	-	-	1.551.568	1.492.799
	Ekstern valuavurdering	-	-	-	-	1.698.692	1.674.330
Koncernens boligejendomme	Interne dagsværdimodeller	-	-	-	-	1.197.682	1.152.913
	Ekstern valuavurdering	-	-	-	-	1.316.298	1.295.371
Koncernens kontorejendomme	Interne dagsværdimodeller	-	-	-	-	353.886	340.419
	Ekstern valuavurdering	-	-	-	-	382.394	378.959

14. GEVINST / TAB PÅ FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	0	3.116	0	0
Tilbageførelse fra reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	0	(1.078)	0	0
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser i alt	0	2.038	0	0

Koncernens og moderselskabets renteswap behandles som sikring af pengestrømme og dagsværdireguleringerne indgår dermed i koncernens og moderselskabets anden totalindkomst.

Dagsværdien af renteswaps opgøres til dagsværdi ud fra dagsværdihierarkiets niveau 2. For yderligere information vedrørende dagsværdihierarkiet og koncernens og moderselskabets renteswaps henvises til note 31.



15. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Aktuel skat af årets resultat	3.708	888	3.829	578
Regulering af aktuel skat tidligere år	0	55	0	0
Ændring i udskudt skat	6.819	21.577	2.885	19.742
Skat af tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	0	(253)	0	0
Regulering som følge af ændret skatteprocent	0	(179)	0	(179)
Regulering af udskudt skat tidligere år	1.012	(200)	0	0
Øvrige reguleringer af udskudt skat	0	(3.053)	0	0
Skat af årets resultat pr. 31. december	11.539	18.835	6.714	20.141

Skat af årets resultat forklares således:

Resultat før skat	104.107	206.964	63.183	140.210
Skat beregnet på baggrund af tysk skattesats på 15,825% (23,5% for moderselskab)	18.963	32.752	15.150	22.188
Effekt af forskel i skatteprocent for dansk indkomst	0	941	0	0
Øvrige reguleringer*	(8.436)	(14.734)	(8.436)	(1.868)
Regulering som følge af ændret skatteprocent	0	(179)	0	(179)
Regulering af udskudt skat tidligere år	1.012	55	0	0
Skat af årets resultat pr. 31. december	11.539	18.835	6.714	20.141

Skat af årets resultat i moderselskabet for 2016 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 skattemæssig 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 2016 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

	Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2016	2015
Årets resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	56.469	120.069
Årets resultat	56.469	120.069

	Moderselskab	
BELØBET FORESLÅS FORDELT SÅLEDES:	2016	2015
Overført resultat	(13.670)	(32.397)
Reserve for indre værdi	70.139	152.466
I alt	56.469	120.069

17. RESULTAT PR. AKTIE

	Koncern	
BELØB I DKK 1.000	2016	2015
Årets resultat	92.568	188.129
Årets resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	56.469	119.238
Gennemsnitligt antal aktier (365 dage)	3.193.314	2.335.931
Gennemsnitligt antal egne aktier (365 dage)	76.651	75.383
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie	3.116.663	2.260.548
Resultat pr. aktie (EPS)	18,12	52,72
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	17,68	51,05

18. UDBYTTE

Den 26. april 2016 udbetalte Prime Office A/S DKK 4.789.971 i ordinært udbytte til aktionærerne svarende til DKK 1,5 pr. aktie.

For regnskabsåret 2016 har bestyrelsen foreslået udbetalt udbytte på DKK 9.579.942 svarende til DKK 3,0 pr. aktie, der vil blive udbetalt til aktionærerne efter afholdelse af selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2017, 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 2016. Hvis udbyttet vedtages som foreslået, vil det blive udbetalt til de aktionærer, der pr. 12. april 2017 er registreret i selskabets aktiebog.

19. INVESTERINGSEJENDOMME

Regnskabsårets tilgang udgør 7,267 mio. DKK mod 1.012,594 mio. DKK i 2015 med købet af ejendomsselskabet, K/S Danske Immobilien. Årets dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgør 57,124 mio. DKK mod 154,094 mio. DKK sidste år. Årets tilgang, dagsværdiregulering og valutakursregulering af dagsværdien af koncernens portefølje af ejendomme, resulterer i en samlet regnskabsværdi på 1.551,568 mio. DKK mod 1.492,799 mio. DKK sidste år.

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i denne årsrapport til at tilhøre dagsværdihierarkiets niveau 3. Se note 13 for information om dagsværdihierarkiet.

På baggrund af selskabets interne DCF- og afkastberegninger af dagsværdien (niveau 3), samt resultatet af de eksterne tyske valuarvurderinger (niveau 3) af koncernens investeringsejendomme, har bestyrelsen valgt at foretage en dagsværdiregulering på 57.124 mio. DKK mod 154,094 mio. DKK.

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 4,96 år imod 5,9 år sidst år. Ingen lejeindtægt har relation til leje garanti afgivet af eksternt tredjepart. For regnskabsåret 2016 udgør ingen lejer mere end 10% af koncernens samlede lejeindtægt.

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	1.492.799	325.285	0	0
Valutakursregulering	(5.622)	826	0	0
Tilgang / afgang	7.267	1.012.594	0	0
Årets dagsværdiregulering	57.124	154.094	0	0
Regnskabsmæssige værdi 31. december	1.551.568	1.492.799	0	0

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.	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Kontorejendomme						
Am Kohlmarkt 7-15, Lübeck (PO Kohlmarkt GmbH)	565	139	2.987	3.298	7.079	7.057
Hamburger Chaussee 8, Kiel (PO Hamburger Chaussee GmbH)	0	286	3.114	2.819	0	0
Heiligengeistkamp 4a, Lübeck (Office-kamp Immobilien GmbH)	0	0	1.314	1.300	596	634
Walkerddamm 1 / Hopfenstrasse 71, Kiel (PO Walkerddamm GmbH)	772	540	3.975	3.618	0	407
Wandsbeker Marktstrasse 37, Hamborg (PO Wandsbek GmbH)*	36	31	0	0	1.640	1.651
Kontorejendomme i alt	1.373	996	11.390	11.035	9.315	9.749

20. KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER I MODERSELSKAB

BELØB I DKK 1.000	Moderselskab	
	2016	2015
Kostpris 1. januar	252.404	49.959
Tilgang i årets løb	0	202.445
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	252.404	252.404
Opskrivning pr. 1. januar	151.566	11.988
Årets andel af resultat i tilknyttede virksomheder	69.537	152.466
Kursreguleringer	(1.836)	334
Udlodning K/S Danske Immobilen	(17.326)	(10.568)
Øvrige kapitalreguleringer	(11.488)	(2.654)
Opskrivning pr. 31. december	190.452	151.566
Regnskabsmæssige værdi 31. december	442.856	403.970

Anm.: Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter 100% af PO Holding GmbH samt 94,8% af PO Wandsbek GmbH, 59% af K/S Danske Immobilen og 59% af Danske Immobilen ApS, jf. koncernoversigt side 51. Afgang i moderselskabets kostpris i 2014 (100) har udelukkende relation til kursregulering vedr. ændring præsentationsvaluta.

K/S Danske Immobilen (59%), med hjemsted i Aarhus, Danmark
 Danske Immobilen ApS (59%), med hjemsted i Aarhus, Danmark

Kapitalandele i dattervirksomheder jf. koncernoversigt side 53.

I noten er kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnet efter indre værdis metode. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 442,856 mio. DKK mod 403,970 mio. DKK sidst år.

21. TILGODEHAVENDE FRA SALG OG TJENESTEYDELSER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Tilgodehavende lejeindtægt	1.792	1.919	0	0
Øvrige tilgodehavender fra lejer	18	26	0	0
I alt	1.810	1.945	0	0

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	
	2016	2015	2016	2015
Moms og afgifter	471	741	51	743
Øvrige tilgodehavender	31	448	0	0
I alt	502	1.189	51	743

Anm.: Øvrige tilgodehavender består primært af koncernens refusionsopgørelse med lejer.



23. AKTIEKAPITAL

	Morderselskab			Morderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2016	2015	ANTAL STK. AKTIE	2016	2015
Aktiekapital 1. januar	159.666	106.444	Aktiekapital 1. januar	3.193.314	1.064.438
* Tilgang/afgang aktiekapital	0	53.222	* Tilgang/afgang aktiekapital	0	2.128.876
Aktiekapital 31. december	159.666	159.666	Aktiekapital 31. december er i stk.	3.193.314	3.193.314

Anm.: I regnskabsåret 2016 er der ikke foretaget ændring af selskabets aktiekapital. Aktierner er ikke opdelt i aktieklasser og ingen aktier er tildelt særlige rettigheder.

* 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.

24. EGNE AKTIER

Selskabets beholdning af egne aktier pr. 1. januar 2016 udgjorde 106.373 stk. aktier, svarende til 3,33% af den samlede aktiekapital. I indeværende regnskabsår udgør tilgang/afgang af egne aktier - 88.200 stk. aktier.

Den 30. august 2016 formidlede Nykredit Bank A/S 88.200 stk. af Prime Office A/S' egne aktier til en kreds af investorer. Herunder kan følgende nærtstående personer nævnes: Flemming Lindeløv (Bestyrelsesformand) erhvervede 4.900 stk. aktier til en samlet pris på DKK 497.350.

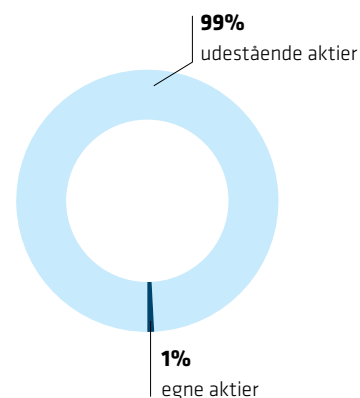
Catpen A/S (nærtstående til bestyrelsesmedlem Torben Hjort) erhvervede 19.600 stk. aktier til en samlet pris på DKK 1.989.400.

Birketinget A/S (Nærtstående til adm. direktør Mogens V. Møller) erhvervede 19.600 stk. aktier til en samlet pris på DKK 1.989.400.

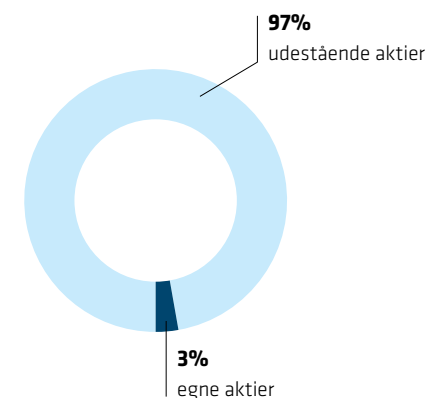
Salgskursen pr. aktie udgjorde DKK 101,5 og det samlede provenu for Prime Office A/S efter fradrag for transaktionsomkostningerne udgjorde DKK 8.929.919.

Beholdningen af egne aktier pr. 31. december 2016 udgør derfor 18.173 stk. aktier svarende til 0,57% af den samlede aktiekapital.

EGNE AKTIER PR. 31. DECEMBER 2016



EGNE AKTIER PR. 31. DECEMBER 2015



25. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTIGELSER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Gæld til kreditinstitut, langfristet	778.683	776.367	0	0
Gæld til kreditinstitut, kortfristet	10.467	10.235		
Gæld til pengeinstitut, langfristet	65.113	93.400	65.113	93.400
Gæld til pengeinstitut, kortfristet	10.000	16.805	10.000	16.805
Anden gæld	37.761	18.765	9.235	5.679
Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december	902.024	915.572	84.348	115.884

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	
	2016	2015	2016	2015
< 1 år	34.061	37.059	12.943	20.318
1 - 5 år	198.589	81.412	73.852	55.596
> 5 år	717.203	857.948	854	49.433

Anm.: Koncernen styrer de finansielle risici i henhold til koncernens vedtagne politikker. For yderligere information henvises til afsnittet om risikostyring i Prime Office A/S.

GÆLD TIL KREDITINSTITUT

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
K/S Danske Immobilien	586.010	0,50	2025	0
PO Wandsbek GmbH	18.285	0,00	2025	4
PO Kohlmarkt GmbH	108.148	0,00	2025	4
PO Hamburger Chaussee GmbH	26.312	0,00	2025	4
Office Kamp GmbH	16.501	0,00	2025	4
PO Walkerdamm GmbH	33.893	0,00	2025	4
I alt	789.149			

GÆLD TIL PENGEINSTITUT

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
Prime Office A/S	49.321	3,85	2020	3
Prime Office A/S	25.792	3,85	2020	0
I alt	75.113			

26. UDSKUDT SKAT

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Udskudt skat pr. 1. januar	24.800	3.223	17.962	(1.780)
Regulering udskudt skat via totalindkomst	(2.869)	(569)	(2.869)	0
Udskudt skat på årets resultat	9.688	22.146	5.754	19.742
I alt	31.619	24.800	20.847	17.962

Som specificeres således i hovedtal:

Investeringsejendomme	45.681	26.911	24.529	17.962
Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	(3.682)	(569)	(3.682)	0
Fremførbare underskud	(10.379)	(1.542)	0	(50)
I alt	31.619	24.800	20.847	17.962

Udskudt skat er indregnet således i balancen:

Udskudte skatteaktiver	0	0	0	0
Udskudte skatteforpligtelser	31.619	24.800	20.847	17.962
I alt	31.619	24.800	20.847	17.962

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.

Vurdering af det regnskabsmæssige udskudte skatteelement foretages årligt. Den indregnede udskudte skatteforpligtelse for koncernen udgør pr. 31. december 2016 31.619 mio. DKK mod 24.800 mio. DKK i 2015. For moderselskabet udgør værdien af den udskudte skatteforpligtelse pr. 31. december 2016 20.847 mio. DKK mod 17.962 mio. DKK i 2015. Koncernen har aktiveret værdien af skattemæssige underskud fra tidligere år, da de forventes anvendt i fremtidige overskud eller ved salg af investeringsejendomme. Moderselskabet har ikke aktiveret værdien af skattemæssige underskud fuldt ud, da selskabet ikke forventer at anvende disse fuldt ud i fremtiden.



27. ANDEN GÆLD

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Afledte finansielle instrumenter	22.174	5.344	8.912	776
Forudbetalte omkostninger fra lejer	11.191	3.676	0	0
Øvrige	4.396	9.745	323	4.903
I alt	37.761	18.765	9.235	5.679

Anm. : Øvrig gæld består primært af koncernens refusionsopgørelse med lejer.

Finansielle instrumenter er omtalt yderligere i note 28.

28. AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Koncernen har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps med restløbetider på op til 9 år. Koncernens renteswaps er en afdækning af koncernens renterisiko, hvor koncernen betaler en fast rente og modtager en variabel rente. Dagsværdien af koncernens renteswap udgør pr. 31. december 2016 (22.174) mio. DKK mod (5.344) mio. DKK på samme tidspunkt sidste år.

På side 78 er rentesatserne vist for koncernens rentesikringer og forfald af gæld.

BELØB I DKK 1.000	Hovedstol	Start dato	Slut dato
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	223.032	30.06.2015	30.06.2025
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.688	30.06.2015	30.06.2025
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.688	30.06.2015	30.06.2022

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Dagsværdi af afledte finansielle renteinstrumenter pr. 31. december	(22.174)	(5.344)	(8.912)	(776)

DAGSVÆRDIHIERARKI FOR KONCERNENS AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

BELØB I DKK 1.000	Niveau 1		Niveau 2		Niveau 3	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Rentesikringsinstrumenter (swaps)	-	-	(22.174)	(5.344)	-	-

Dagsværdihierarki oplysninger

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

Niveau 1: Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument.

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

Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata.

Dagsværdihierarki for koncernens afledte finansielle sikringsinstrumenter, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i denne årsrapport til at tilhøre dagsværdihierarkiets niveau 2 (se note 31 vedrørende finansielle risici og finansielle instrumenter). Alle væsentlige input variable til beregning af markedsværdien er baseret på observerbare markedsdata.

Markedsværdiopgørelsen af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter er oplyst af Nykredit. Nykredits oplysninger kan afvige fra andre markedsdeltageres beregninger. Ved opgørelsen anvendes generelle 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 har mulighed for at følge udviklingen i dagsværdien af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter på daglig basis. Derudover modtages en månedlig skriftlig opgørelse af dagsværdien fra Nykredit.

29. PANTSÆTNING, SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har afgivet pant i investeringsejendomme med bogført værdi på 1.551,568 mio. DKK for gæld til bank- og kreditinstitutter på i alt 864,262 mio. DKK og som sikkerhed for negativ dagsværdi af renteswap på 22,174 mio. DKK.

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution over for datterselskabernes gæld 203,135 mio. DKK.

Prime Office A/S' ejerandele i K/S Danske Immobilien og øvrige datterselskaber er stillet til sikkerhed for gæld i Nykredit.

Eventualforpligtelser

Selskabet og koncernen har indgået en huslejekontrakt, som er uopsigelig i perioden frem til 1. december 2020. Lejen i perioden 237. t.DKK.

Selskabet og koncernen har indgået en delegationsaftale med Moller & Company A/S. Aftalen har en opsigelseperiode på 12 måneder. Det årlige honorar udgør ca. 2,2 mio. DKK.

Selskabet og koncernen har indgået en administrationsaftale med Buwog Immobilien Management GmbH om administration af koncernes investeringsejendomme. Aftalen er uopsigelig i perioden frem til 31. december 2017. Det årlige honorar udgør 8,9 mio. DKK.



30. KØB AF VIRKSOMHEDER

I regnskabsåret 2015 erhvervede koncernen 59% af ejendomsselskabet K/S Danske Immobilien og det blev vurderet som et vigtigt led i koncernens strategi om at investere i tyske boligejendomme. Den regnskabsmæssige indregning af K/S Danske Immobilien blev baseret på ledelsens vurdering af at der var tale om en virksomhedsovertagelse og ikke et køb af enkeltaktiver. Begrundelsen herfor var primært, at Prime Office A/S i forbindelse med købet overtog betydelige strategiske processer, som ville kunne bibringe væsentlige ydelser og dermed bidrage til generering af indtjening.

Herudover vil koncernen via købet kunne opnå betydelige forvaltningsmæssige og finansielle synergier.

I forbindelse med aflæggelse af årsrapport 2015 blev erhvervelsen af dattervirksomheden KS Danske Immobilien behandlet. Herunder blev værdien af overtagne aktiver og forpligtelser i K/S Danske Immobilien beregnet og sammenholdt med værdien af den ikke kontrollerende interesse og det samlede vederlag som Prime Office A/S betalte for 59% af K/S Danske Immobilien. Dette resulterende i en Badwill på 6,887 mio. DKK som udgøres af en negative forskelsværdi mellem købsvederlaget inklusiv værdien af den ikke kontrollerende interesse og dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelse for K/S Danske Immobilien på transaktionstidspunktet. Forskelsværdien blev indtægtsført under andre driftsindtægter i koncernens resultatopgørelse. Den indtægtsførte badwill kan forklares med faktum, at indtjeningen fra K/S Danske Immobilien i perioden 1. januar 2015 – 15. april 2015 jf. købekontraktens bestemmelser vederlagsfrit falder Prime Office A/S.

Efter dialog med Erhvervsstyrelsen har ledelsen i Prime Office A/S foretaget en revurdering af dagsværdien af de overtagne ejendomme pr. 1. juni 2015. Dagsværdien af boligejendommene i K/S Danske Immobilien er genberegnet og en ny dagsværdi pr. 1. juni 2015 udgør 1.006,9 mio. DKK imod tidligere beregnet 961,4 mio. DKK. En højere dagsværdi på 45,6 mio. DKK er derfor indregnet i værdien af overtagne nettoaktiver pr. 1. juni 2015 og resulteret i en højere forskelsværdi mellem købsvederlaget inklusiv værdien af den ikke kontrollerende interesse og dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelse for K/S Danske Immobilien på transaktionstidspunktet. Den revurderede værdi af badwill udgør 29,5 mio. DKK imod 6,887 mio. DKK i den oprindeligt offentliggjorte årsrapport for 2015. Der henvises til tabellen på side 125.

Effekten på sammenligningstallene i resultatopgørelsen, på egenkapitalen og balancen som følge af revurderingen af værdien af overtagne nettoaktiver pr. 1. juni 2015 i K/S Danske Immobilien er illustreret i note 1.

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

REVURDERING AF OVERTAGNE AKTIVER OG FORPLIGTIGELSER I K/S DANSKE IMMOBILIEN PR. 1. JUNI 2015

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien		
	Aflagt årsrapport 2015	Omvurdering	Sammenligningstal 2015
Langfristede aktiver			
Materielle anlægsaktiver	961.385	45.553	1.006.938
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender	20.004	0	20.004
Likvide beholdninger	10.767	10.767	10.767
Langfristede forpligtelser			
Kreditinstitutter	(536.968)	0	(536.968)
Gæld til pengeinstitutter	(71.759)	0	(71.759)
Udskudt skat*	0	(4.253)	(4.253)
Kortfristede forpligtelser			
Leverandørgæld	(1.915)	0	(1.915)
Anden gæld	(26.715)	0	(26.715)
Overtagne nettoaktiver	354.799	41.300	396.098
Badwill (Gevinst ved overtagelse af 59% af K/S mmobilien)	(6.887)	(22.623)	(29.509)
Ikke kontrollerende interesser (41%)	(145.467)	(18.677)	(164.144)
Samlet vederlag	202.445	0	202.445
Overdragelse af nettoaktiver	0	0	0
Udskudt betinget vederlag	0	0	0
Kontant vederlag	202.445	0	202.445
Overtagne likvide beholdninger, jf. ovenfor	(10.767)	0	(10.767)
Likviditetseffekt af køb af virksomhed	191.678	0	191.678
Samlet vederlag	202.445	0	202.445
Ikke kontrollerende interesser	145.467	18.677	164.144
I alt	347.912	18.677	366.589
Overtagne nettoaktiver	354.799	41.300	369.098
Badwill	6.887	22.622	29.509

* K/S Danske Immobilien er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Reguleringen til den udskudte skat er beregnet på følgende måde: Værdiregulering x ejerandel x skatteprocent = 45.553 x 0,59 x 0,15825 = 4.253



31. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

Dagsværdihierarki for koncernens afledte finansielle rentesikringsinstrumenter, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i denne årsrapport til at tilhøre dagsværdihierarkiets niveau 2. Markedsværdien opgøres i dette niveau på basis af en række forskellige anerkendte værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input variable er baseret på observerbare markedsdata. Af observerbare markedsdata kan nævnes rentekurver, volatiliteter mv.

Dagsværdihierarki oplysninger

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

Niveau 1: Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument.

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

Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata.

Aktuelle markedsværdiopgørelsen er oplyst af Nykredit. Nykredits oplysninger kan afvige fra andre markedsdeltageres beregninger. Ved opgørelsen anvendes generelle 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 har mulighed for at følge udviklingen i dagsværdien af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter på daglig basis. Derudover modtages en månedlig skriftlig opgørelse af dagsværdien fra Nykredit.

Renterisiko og indgående rentesikringsaftaler

Vedrørende koncernens renterisiko på finansielle forpligtelser vil en ændring i renteniveauet påvirke forrentningen af koncernens likvide beholdninger ligesom finansieringsomkostningerne af koncernens variable forrentede gæld ændres. Herudover vil en ændring i renteniveauet påvirke dagsværdien af koncernens indgåede rentesikringsinstrumenter.

Koncernens variable forrentede indeståender og gæld til kreditinstitutter vil ved en stigning i renteniveauet på 1%-point i forhold til det aktuelle renteniveau i 2016 have en negativ effekt på koncernens resultat pr. 31. december 2016 som udgør 0,357 mio. DKK før skat mod 1,000 mio. DKK sidste år. Et fald i renteniveauet på 1%-point vil modsat have resulteret i en tilsvarende stigning i resultatet pr. 31. december 2016.

En stigning i renteniveauet på 1%-point i forhold det aktuelle renteniveau på balancedagen vil påvirke dagsværdien af koncernens indgåede renteswap med 4,659 mio. DKK før skat. Koncernens resultat 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 pr. 31. december 2016.

DAGSVÆRDIHIERARKI FOR KONCERNENS AFLEDTE FINANSIELLEINSTRUMENTER

BELØB I DKK 1.000	Niveau 1		Niveau 2		Niveau 3	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Rentesikringsinstrumenter (swaps)	-	-	(22.174)	(5.344)	-	-

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

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Likvidbeholdning	9.172	2.873	2.221	397
I alt udlån og tilgodehavender	9.172	2.873	2.221	397

FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI VIA EGENKAPITALEN

BELØB I DKK 1.000	2016	2015	2016	2015
	Afledt finansiel instrument, renteswap	(22.174)	(5.344)	(8.912)
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via egenkapitalen	(22.174)	(5.344)	(8.912)	(776)

FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

BELØB I DKK 1.000	2016	2015	2016	2015
	Kreditinstitut, gældsforpligtigelse	(789.149)	(776.367)	0
Bank, gældsforpligtigelse (drifts- /kassekredit)	(75.113)	(16.805)	(75.113)	(16.805)
Leverandørgæld	(3.855)	(3.461)	0	0
Anden gæld	(37.761)	(18.765)	(9.235)	(5.679)
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris	(905.878)	(815.397)	(84.348)	(22.483)

FINANSIELLE AKTIVER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

BELØB I DKK 1.000	2016	2015	2016	2015
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.810	1.945	0
Tilgodehavender hos dattervirksomhed	-	-	37.745	55.843
Andre tilgodehavender	502	1.189	51	743
I alt finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	2.312	3.135	37.796	56.587

32. NÆRTSTÅENDE PARTER

Nærtstående parter i Prime Office A/S defineres, jf. IAS 24 og markedsmisbrugsforordningen, som værende personer i direktionen og bestyrelsen, samt personer med tilknytning hertil. Herudover selskaber, hvori denne personkreds har væsentlig indflydelse. Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Prime Office A/S. Følgende nærtstående er i besiddelse af betydelig indflydelse på koncernens driftsmæssige og finansielle ledelse. Relationerne begrundes enten ved sammenfald i direktions- eller bestyrelsessammensætning.

- Møller & Company A/S (Møller & Company A/S ejes 100 % af Birketinget A/S, som ejes 100% af administrerende direktør Mogens Vinther Møller)
- Hegelund Invest ApS (Hegelund Invest ApS ejes 100% af familien Lindeløv, herunder bestyrelsesformand Flemming Bent Lindeløv)
- Torben Hjort ApS (Torben Hjort ApS ejes 100% af bestyrelsesmedlem, Torben Hjort)

Vederlag i forbindelse med køb af virksomhed har i regnskabsåret for 2015 relation til Prime Office A/S´ erhvervelse af 59% af K/S Danske Immobilen. Mogens Vinther Møller har i perioden 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. Der er ikke foretaget køb af virksomheder i regnskabsåret 2016.

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Transaktioner med Møller & Company A/S				
Delegationsaftale	2.241	1.495	2.241	1.780
Vederlag i forbindelse med ejendomserhvervelse	0	9.924	0	9.924
Transaktioner med direktion og bestyrelse				
Direktion ¹⁾	2.300	1.342	950	554
Bestyrelse	1.075	442	775	325
Garantiprovision ved aktieemission				
Birketinget A/S	0	171	0	171
Flemming Bent Lindeløv	0	90	0	90
Torben Hjort ApS	0	150	0	150
Gæld til ledelsen²⁾				
Rente, Hegelund Invest ApS	62	85	62	85
Rente, Torben Hjort ApS	62	85	62	85
Tilknyttede virksomheder				
Koncernmellemværender, renteindtægter	0	0	1.217	1.859
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	37.745	55.843

¹⁾ Transaktioner med direktionen i regnskabsåret 2015 er for perioden fra 1. juli til 31. december 2015.

²⁾ Gælden til bestyrelsesmedlemmers selskaber på i alt 5 mio. DKK er pr. 2. september 2016 indfriet til kurs pari. Der er tale om følgende to selskaber som kategoriseres som nærtstående: Hegelund Invest ApS (Flemming Bent Lindeløv) og Torben Hjort ApS (Torben Hjort Friderichsen).

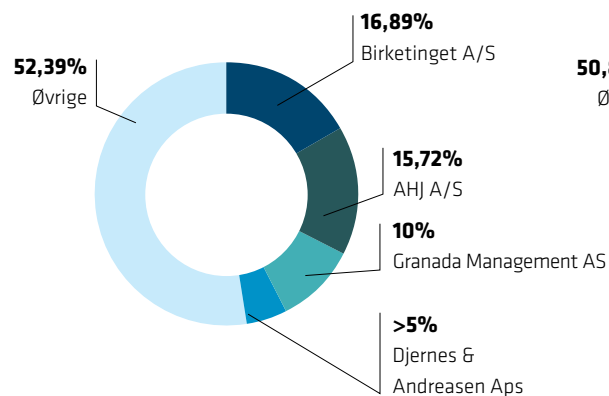
33. AKTIONÆRFORHOLD

I henhold til Markedsmisbrugsforordningens artikel 19 har Prime Office A/S meddelt, at nedenstående aktionærer er i besiddelse af mere end 5% af såvel den samlede aktiekapital som stemmerettighederne.

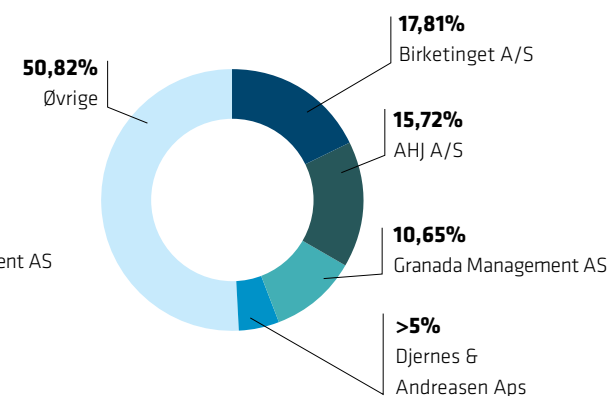
- Birketinget A/S (Cvr. nr. 12599307) ejer 568.687 stk. aktier svarende til 17,81%.
- AHJ A/S (Cvr. nr. 25516281) ejer 501.906 stk. aktier svarende til 15,72%.
- Granada Management AS (Netfonds Bank ASA) ejer 340.000 stk. aktier svarende til 10,65%.
- Djernes & Andreasen ApS (Cvr. nr. 30531027) ejer mere end 5% af den samlede aktiekapital.

EJERFORHOLD

2015



2016



34. LEDELSENS BEHOLDNING AF AKTIER MV.

	2016				
	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
Bestyrelsen					
Flemming Bent Lindeløv	20.430	4.900	25.330	0,79%	3.369
Jens Erik Jepsen Christensen	18.000	0	18.000	0,56%	2.394
Torben Hjort Friderichsen (Torben Hjort ApS)	5.000	0	5.000	0,16%	665
Direktion					
Mogens Vinther Møller (Birketinget A/S)	539.287	29.400	568.687	17,81%	75.635
Henrik Demant	300	0	300	0,01%	40

	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
Bestyrelsen					
Flemming Bent 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
Direktion					
Mogens Vinther Møller (Birketinget A/S)	160.350	378.937	539.287	16,89%	45.300
Henrik Demant	100	200	300	0,01%	25

35. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på årsrapporten for 2016.

36. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet 23. marts 2017 godkendt nærværende årsrapport 2016 til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Prime Office A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 19. april 2017.



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 markedsdato (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 forpligtigelse, 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. Resultater den sikrede fremtidige transaktion i indregning af ikke finansielle aktiver eller forpligtigelser, overføres værdien af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater 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 genmåles 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.

res, 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 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 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 Immobilen.

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 Immobilen i perioden fra 1. januar til 15. april 2015, og som efter købskontraktens bestemmelser tilfalder Prime Office A/S på erhvervelses-tidspunktet den 1. juni 2015.

Salgs- og administrationsomkostninger

I salgs- 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.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 erhvervsomkostninger, såsom advokat- og notaromkostninger, tinglysningsafgifter (Grunderwerb-steuer) og andre handelsomkostninger. Afholdte omkostninger, der tilføjes investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår de afholdes.

Investerings ejendommene måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved beregnede kapitalværdier for de forventede fremtidige pengestrømme. Ændringer i investerings ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået. Dagsværdien af koncernens investerings ejendomme 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 investerings ejendomme 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 forpligtelser 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 gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser 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 investerings ejendomme og ejendomsselskaber vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. Pengestrømme vedrørende købte investerings ejendomme 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 prifsættes til vurderede markedsværdier.

DEFINITION AF NØGLETAL FOR KONCERNEN

Forrentning af egenkapitalen før skat:	Resultat før skat (DKK)	x 100
	Gennemsnitlig egenkapital (DKK)	
Forrentning af egenkapitalen efter skat:	Årets resultat (DKK)	x 100
	Gennemsnitlig egenkapital (DKK)	
Soliditetsgrad (pct.):	Egenkapital ultimo (DKK)	x 100
	Samlede aktiver (DKK)	
Return on invested capital (ROIC):	Resultat før kurs- og værdireguleringer	
	Dagsværdi investeringsejendomme	
Loan to value (LTV):	Gæld til kreditinstitutter	
	Dagsværdi investeringsejendomme	
Interest coverage (ICR):	Resultat af primær drift	
	Finansielle omkostninger	
Resultat pr. aktie (EPS):	Årets resultat (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer	
	Gns. antal aktie (stk)	
Pengestrømme fra driftsaktiviteter pr. aktie, DKK:	Pengestrømme vedrørende primær drift	
	Antal aktier ultimo periode, stk	
Markedsværdi (T.DKK):	Antal aktier i alt (stk) x Børskurs (DKK)	
Indre værdi pr. aktie (DKK):	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer (DKK)	
	Antal aktie (stk)	
Price Earnings (PE):	Markedsværdi pr. aktie (DKK)	
	Resultat pr. aktie EPS (DKK)	
Kurs/indre værdi (DKK):	(Antal aktier - antal egne aktier) x Børskurs (DKK)	
	Egenkapital (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer	
EBIT pr. aktie (DKK):	EBIT (DKK) (resultat af primær drift)	
	Antal aktie (stk)	
Udbytte pr. aktie (DPS):	Udbytte (DKK)	
	Antal aktie (stk)	
Udlejningsgrad (pct.):	Antal udlejede m ²	
	Antal m ²	

PRIME OFFICE

Prime Office A/S
Sønder Allé 6, 2. Sal
DK-8000 Aarhus C

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

Kontaktperson

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

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

www.primeoffice.dk
info@primeoffice.dk

*Åbningen af Europæisk
Kulturhovedstad Aarhus 2017
lørdag 21. januar 2017.
Foto: © Jan Kejser*

