

PRIME OFFICE



PRIME OFFICE A/S ÅRSRAPPORT 2017 CVR-NR. 30558642

SØNDER ALLÉ 6, 2. SAL, 8000 AARHUS C

MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL – MÅL FOR 2018

STYRINGSNØGLETAL ¹	MÅL FOR 2017	RESULTAT 2017	MÅL FOR 2018 ^{*)}
Omsætning	> 108 mio. DKK	114,2 mio. DKK	145-163 mio. DKK
EBIT ²	66-72 mio. DKK	67,4 mio. DKK	81-100 mio. DKK
Overskud før skat og værdireguleringer		57,3 mio. DKK	48-67 mio. DKK
Direkte rente (leje/dagsværdi) ^{**)}		7,6%	
Soliditet	>30%	34,1%	>30%
LTV ³	<70%	52,0%	<70%
Investeringer og vedligeholdelse	> 18 mio. DKK	27,3 mio. DKK	> 25 mio. DKK
Investering pr. m ²	> 89 DKK pr. m ²	123 DKK	>100 DKK pr. m ²
Vækst i nettolejeindtægt bolig	1-2%	2,3%	1-2%
Leje pr. m ² , bolig	> 5,15 € pr. m ²	5,23 € pr. m ²	> 5,30 pr. m ²
Væsentlige nøgletal			
Samlede antal m ²		290.855	
Antal lejligheder		3.731	
Dagsværdi pr. m ²		8.354 DKK	

1 Tallene indgår med MCPF fra overtagelse

2 Tallene er sammenlignet med det oplyste for 2017 ex. MCPF

3 Realkreditlån/Dagsværdi

MCPF = MC Property Fund Hamburg GmbH, der blev erhvervet den 20.11.2017

*) Ejendomme solgt i 2017 og i 2018 afvikles.

**) Lejen for MCPF er i beregningen medtaget for et helt år.



INDHOLD

BERETNING OG VIRKSOMHED

- 3 Indholdsfortegnelse
- 5 Kort om virksomheden
- 10 Prime Office i 2017
- 14 Bestyrelsesformand informerer
- 15 Selskabets direktør informerer
- 16 Hovedtal for koncern og moderselskab
- 24 Nøgletal for koncernen
- 26 Forventninger til 2018
- 27 Bestyrelse
- 31 Direktion
- 32 Organisation og ansvarsfordeling
- 34 Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse
- 36 Redegørelse for samfundsansvar
- 40 Redegørelse om interne kontroller
- 42 Aktionærinformation

VIRKSOMHEDERNE

- 45 Koncernoversigt
- 46 Strategi og styringsdiamant
- 48 Det tyske ejendomsmarked
- 49 Selskabets Ejendomsportefølje
- 53 Investeringselskaberne
- 64 Risikostyring

PÅTEGNINGER

- 78 Ledelsespåtegning
- 79 Den uafhængige revisors erklæringer

REGNSKAB

- 84 Resultatopgørelse
- 85 Totalindkomstopgørelse
- 86 Balance
- 88 Egenkapitalopgørelse for koncernen
- 90 Egenkapitalopgørelse for moderselskabet
- 92 Pengestrømsopgørelse
- 94 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 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
Knud Aage Hjorth,
næstformand
Torben Hjort Friderichsen,
bestyrelsesmedlem

Direktion

Mogens Vinther Møller,
adm. direktør

Revisor

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

Generalforsamling

Den ordinære general-
forsamling afholdes
onsdag den 4. april 2018
kl. 14.00, Aros Kunstmuseum,
Sunset Lounge, Niveau 9,
Aros Allé 2, 8000 Aarhus C.

OVERBLIK

Hvem er vi?



SELSKABETS EJENDOMSPORTEFØLJE

Ejendomsselskab med boliger, kontorer og erhvervsejendomme i Nordtyskland. Vi investerer i Hamburg, Lübeck, Kiel, Heide, Slesvig, Flensborg og i en række andre byer i Nordtyskland.

Vi har fokus på cashflow, 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 tyske nabo mod syd, med over 5 mio. indbyggere i delstaten Slesvig-Holsten og Hamborg er en af verdens stærkeste økonomier. Et modent investeringsmarked med høj attraktivitet. En begrænset risiko og med gode fremtidsmuligheder.

PRIMÆRE INVESTERINGSBYER

Hamborg 1,7 mio. indbyggere,
Kiel 240.000 indbyggere
Flensborg 90.000 indbyggere,
Lübeck 215.000 indbyggere og
Slesvig 25.000 indbyggere.

HVEM ER VI ?

BOLIGER

76%

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

KONTORER

24%

af selskabets
ejendomme er
kontor og erhverv
I Hamburg, Kiel,
Lübeck, Flensburg,
Slesvig og en række
andre nordtyske byer.

SAMLET AREAL

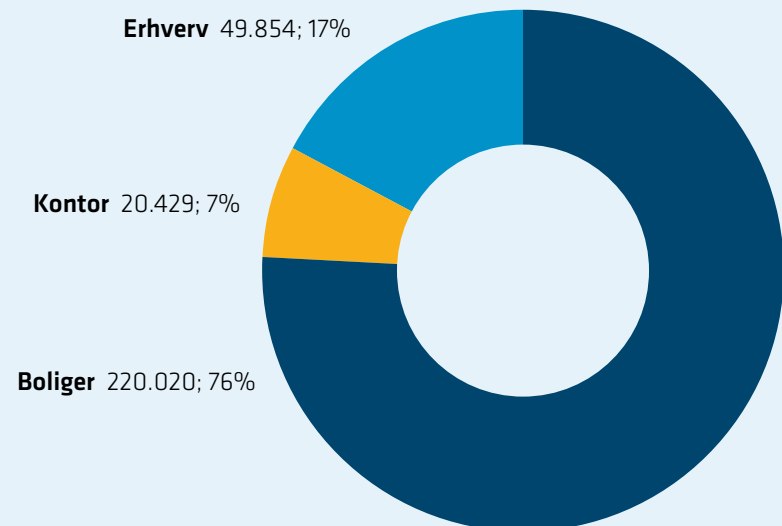
291.000 m²

til en værdi pr. m² på 8.354 DKK

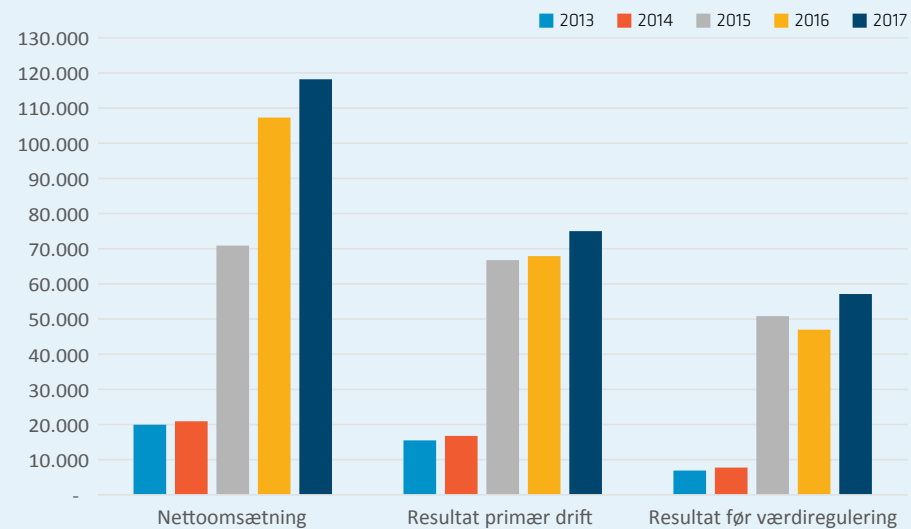
ANTAL LEJLIGHEDER

3.731

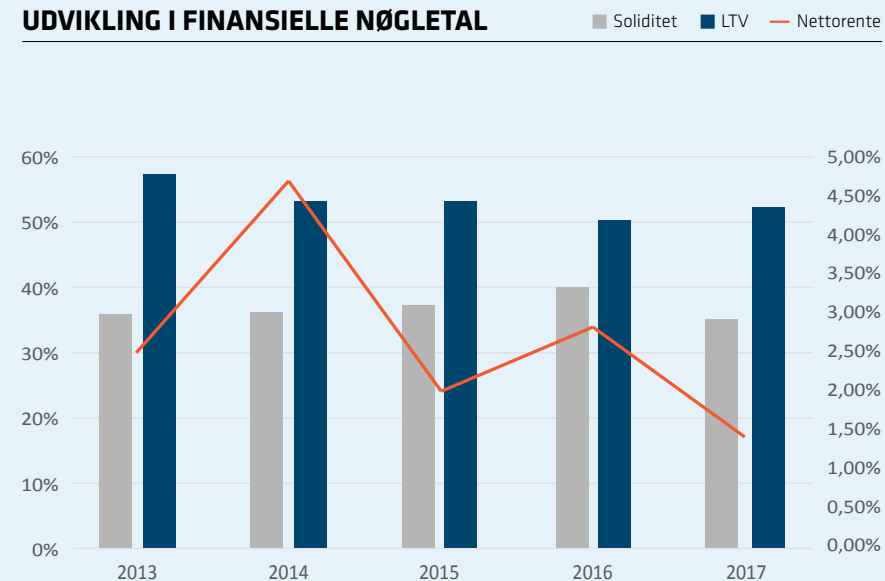
lejligheder i Nordtyskland



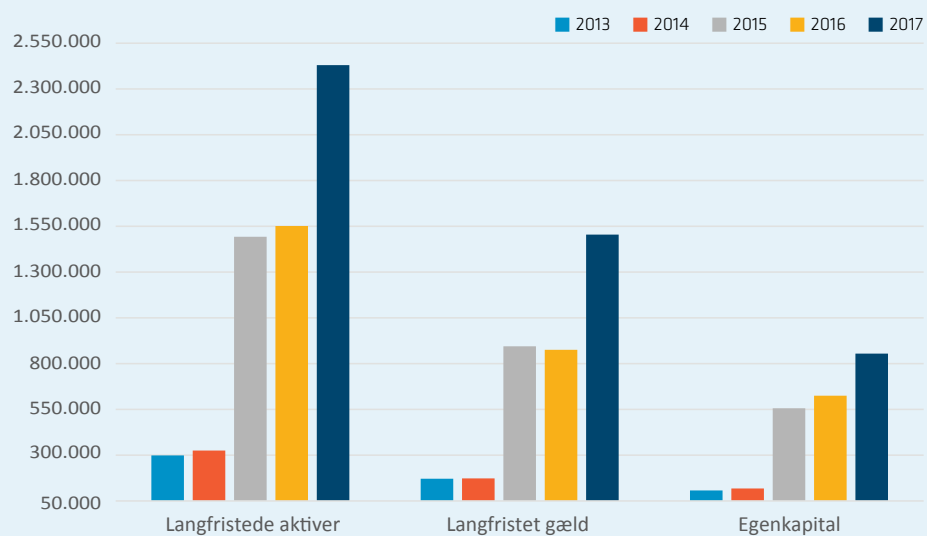
UDVIKLING I RESULTATOPGØRELSE (1.000DKK)



UDVIKLING I FINANSIELLE NØGLETAL



UDVIKLING I BALANCE (1.000DKK)



GEOGRAFISK PLACERING AF KONCERNENS EJENDOMSPORTEFØLJE

Prime Office ejer direkte og indirekte bolig- og erhvervsejendomme for 2.429,8 mio. DKK. Heraf udgør K/S Danske Immobilien (boliger) 1.270,6 mio. DKK. Kontorejendomme 359,6 mio. DKK og MC Property Fund Hamburg GmbH ejer bolig- og erhvervsejendomme for 799,5 mio. DKK. Den årlige lejeindtægt udgjorde for 2017 114,2 mio. DKK.

HEIDE

Boliger 265 | Erhverv 4 | Kontor 0 : Ialt 269

HENSTEDT-ULZBURG

Boliger 0 | Erhverv 41 | Kontor 0 : Ialt 41

HAMBORG

Boliger 158 | Erhverv 380 | Kontor 0 : Ialt 538

Boliger Kontorer Erhverv



Mio. DKK

SCHLEWIG

Boliger 417 | Erhverv 14 | Kontor 0 : Ialt 431

KIEL

Boliger 0 | Erhverv 0 | Kontor 106 : Ialt 105,8

RENSBURG

Boliger 23 | Erhverv 0 | Kontor 0 : Ialt 23

LENSAHN

Boliger 65 | Erhverv 0 | Kontor 0 : Ialt 65

LÜBECK

Boliger 542 | Erhverv 0 | Kontor 219 : Ialt 761



PRIME OFFICE I 2017

Selskabets regnskabsmæssige resultat

Selskabet primære drift

Resultatet af selskabets primære drift udgør 75,0 mio. DKK og ligger dermed lige over de 66 -72 mio. DKK der løbende har været selskabets forventninger til 2017. Tallene er påvirket af købet af MC Property Fund Hamburg GmbH (MCPF) i 4. kvartal. Uden købet af MC Property Fund Hamburg GmbH ville den primære drift ligge i den nedre del af forventningsintervallet.

Årets resultat før skat udgør 132,9 mio. DKK. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgør 75,8 mio. DKK.

Selskabets segmenter

Boliger i K/S Danske Immobilien

Udlejning af selskabets over 3.232 lejligheder i K/S Danske Immobilien porteføljen er forløbet yderst tilfredsstillende. Selskabets udlejningsprocent er på 97,4% mod 98,4% sidste år og huslejen er hævet med 2,3%, 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%.

Boliger og erhverv

MC Property Fund Hamburg GmbH omfatter boliger og erhverv, der blev overtaget den 20.11.2017 og indgår i årsregnskabet fra denne dato. De samlede aktiver andrager 799,5 mio. DKK og omsætningen omregnet for året udgør ca. 52 mio. DKK. Der er efter overtagelsen solgt tre ejendomme, og der er yderlige planlagt salg af ejendomme i 2018.

Aktiver

De samlede aktiver andrager 2.484 mio. DKK og heraf udgør investeringsejendomme 2.429,8 mio. DKK. Stigningen kan henhøres til købet af MC Property Fund Hamburg GmbH, aktivering af investeringer samt nettoopskrivning af ejendommenes værdi.

Egenkapital

Koncernens egenkapital udgør 854,6 mio. DKK mod 624,8 mio. DKK ultimo 2016. Ændringen kan henføres til årets resultat, udvidelse af aktiekapital og køb af MC Property Fund Hamburg GmbH.

Forpligtelser

De langfristede forpligtelser udgjorde 1.504 mio. DKK mod 875,4 mio. DKK ultimo 2016. Stigningen i 2017 kan primært henføres til købet af MC Property Fund Hamburg GmbH, hvor der indgår realkreditlån. Herudover er bankgæld og udskudt skat steget.

Selskabets finansieringsforhold og rentesikringer

En af selskabets strategiske søjler er finansiering og balancestyling. Koncernen har en LTV på 52% mod 50,9% sidste år og en soliditet på 34,1% mod 39,9% sidste år. I K/S Danske Immobilien udgør realkreditgæld 515,4 mio. DKK ud af en dagsværdi af boligejendomme på 1.270 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 40,6% mod 43,83% sidste år. I kontorsegmentet er de tilsvarende tal en realkreditgæld på 199,8 mio. DKK ud af en dagsværdi for kontorejendomme på 359,5 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 55,6% mod 57,38% sidste år.

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

Pengestrømme

Likviditetspåvirkningen fra den primære drift udgjorde 55,6 mio. DKK mod 75,1 mio. DKK året før. Efter ændringer i driftsaktiviteter udgjorde likviditetspåvirkningen 37,8 mio. DKK mod 54,2 mio. DKK året før.

Likviditetspåvirkningen fra investeringsaktiviteterne kan primært henføres til købet af MC Property Fund Hamburg GmbH på - 151,3 mio. DKK. Pengestrømme fra finansieringsaktivitet var primært låneoptagelse på 121,9 mio. DKK og kapitalforhøjelse på 36,9 mio. DKK.

Herefter udgjorde de samlede pengestrømme -6,0 mio. DKK, og den likvide beholdning ved årets slutning udgjorde 3,0 mio. DKK, hvortil skal tillægges uudnyttede trækingsrettigheder.

Vurdering af selskabets investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og den samlede værdi udgør 2.429,8 mio. DKK pr. 31.12.2017.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme efter en afkastmodel, på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens normalindtjening, samt individuelle afkastkrav pr. ejendom.

For regnskabsåret 2017 anvendes afkastmodellen internt for alle ejendomme, da denne model passer til selskabets stabile lejeindtægter og høje udlejningsprocent. Valuarerne anvender i deres vurderinger en DCF-model.

Afkastmodellen har været brugt siden 2004 i K/S Danske Immobilien og hovedelementerne for alle ejendomme er følgende:

- Lejeindtægter opgøres til faktisk nettoleje, som er bruttoleje fratrukket normaliseret tomgangsleje.
- Vedligeholdelsesomkostninger beregnes pr. m² og vurderes pr. ejendom efter formål og efter hvem der kontraktligt foretager indvendig og udvendig vedligeholdelse. Det historiske datagrundlag bekræfter, at de årlige vedligeholdelsesudgifter sikrer en langsigtet kvalitet af ejendommene. For MCPF vil der i de kommende år dog være et efterslæb. På kvartalsmøder med selskabets forvalter gennemgås hvert enkelt ejendomsselskab specifikt, og der udarbejdes årlige investerings- og vedligeholdelsesbudgetter for alle ejendomsselskaber.
- Investeringer planlægges over en årrække og er medtaget i vedligeholdelsesomkostningerne.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til kontrakt med forvalter.
- Deposita føres på særskilte lejerkonti.

- Korrektioner for dagsværdi: Større udvendige renoveringer kan reserveres på den enkelte ejendom og fradrages i ejendommens markedsværdi.

- Afkastprocenten fastsættes ud fra en risikobetragtning, hvor en lang række parametre indgår: markedsrenten, markedsforhold og efterspørgsel, ejendommens type og anvendelighed, by og beliggenhed, ejendommens bygningskvalitet og lejeniveau. Der modtages løbende ejendomsrapporter for det tyske ejendomsmarked og sammen med egne vurderinger fastsættes

der en afkastprocent for den enkelte ejendom. Som et led i kvalitetssikring af vurderingerne indhentes der årligt valuarrapporter fra certificerede valuarer.

- Målinger af selskabets ejendomme sker for 2018 også på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markedsdata for BULWIENGESA, der leverer ejendomsstatistik for 125 byer til den tyske Bundesbank. Der er i 2018 oprettet en særskilt risikostyringsfunktion med en tysk virksomhed..

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med en ændring i afkastkrav, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 266 mio. DKK.

Dette er yderligere beskrevet i regnskabet under risikofaktorer.

Investeringsejendommene klassificeres efter IFRS 13's dagsværdihierarki niveau 3, hvilket betyder, at der ikke kan findes egentlige markedspriser og afkastprocenter for de enkelte ejendomme i de pågældende byer.

Der indhentes hvert år eksterne vurderinger fra tyske valuarer for alle ejendomme for at kvalitetssikre og sikre en uvildig vurdering. Vurderingerne gennemføres efter internationale standarder for valuarer.

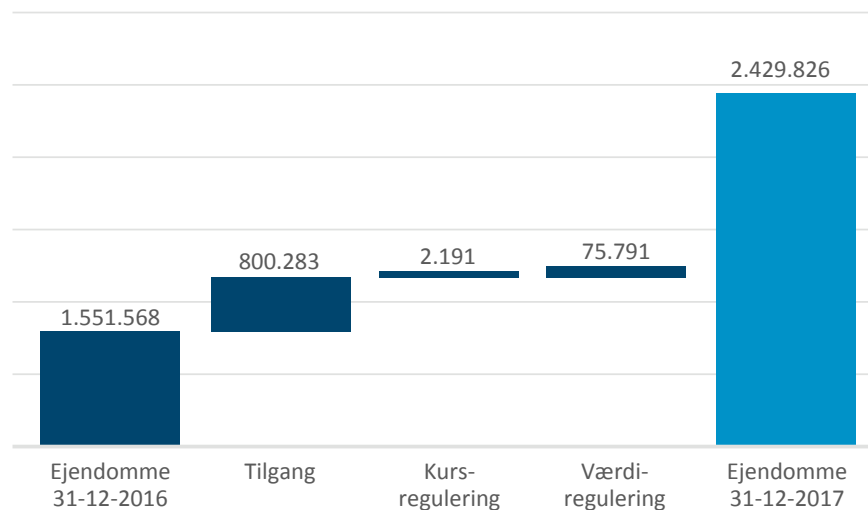
For 2018 vil selskabet løbende offentliggøre vurderingerne af selskabets ejendomsselskaber i forbindelse med del- og halvårsrapporter på baggrund af BUWOG ejendomsdata og ejendomsdata fra BULWIENGESA. Det er fortsat selskabets bestyrelse, der endeligt fastsætter dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

SELSKABETS INVESTERINGSEJENDOMME

EJENDOMSSEGMENT I MILL. DKK	Dagsværdi 2016	Dagsværdi 2017	Δ mio. DKK 2016-2017	Δ % 2016-2017
Kontor (Prime Office)	353,8	359,6	5,8	1,6
Boliger (K/S Danske Immobilien)	1.197,7	1.270,6	72,9	6,09
MC Property Fund Hamburg (blandet)		799,6	I/A	I/A
Ialt	1.551,5	2.429,8		

Investeringsejendomme klassificeres under dagsværdihierarki på niveau 3. I dagsværdi indgår også valutakursændringer og aktiverede investeringer i 2017.

UDVIKLING I SAMLET VÆRDI FOR INVESTERINGSEJENDOMME



FAKT Valuation har vurderet selskabets boligejendomme (K/S Danske Immobilien) til en markedsværdi på 1.401,8 mio. DKK inklusive transaktionsomkostninger på ca. 10% og til 1.274,4 mio. DKK eksklusive transaktionsomkostninger.

SchöderWert har vurderet selskabets kontorejendomme (PO kontorselskaber) til en markedsværdi på 395,5 mio. DKK inklusive transaktionsomkostninger på ca. 10% og til 359 mio. DKK eksklusive transaktionsomkostninger.

Fakt Valuation har vurderet selskabets bolig-og erhvervsejendomme (MC Property Fund Hamburg GmbH) til en markedsværdi på 876,5 mio. DKK inklusive transaktionsomkostninger på ca. 10% og til 796,8 mio. DKK eksklusive transaktionsomkostninger.

Valuarrapporterne findes alle på selskabets hjemmeside, hvoraf værdien af hver enkelte ejendom fremgår.

Badwill

I forbindelse med købet af MC Property Fund Hamburg GmbH er der blevet beregnet en badwill på 11,2 mio. DKK, der indgår under andre driftsindtægter i årsregnskabet.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at der ikke udbetales udbytte for 2017. Baggrunden er at bestyrelsen ønsker at afdrage bankgæld og ansvarlige lån i forbindelse med købet af MC Property Fund Hamburg GmbH hurtigst muligt.

BESTYRELSESFORMAND INFORMERER



Flemming Bent Lindeløv

Formand for selskabet siden børsnoteringen i 2008

Formanden orienterer og byder velkommen: Endnu et yderst aktivt år er lagt bag os.

En varm velkomst til aktionærer og interessenter med interesse for Prime Office A/S, hvor vi i lighed med tidligere år grundigt vil orientere om selskabet og dets virke i 2017. Også på vores hjemmeside www.primeoffice.dk er der yderligere informationer for interesserede.

2017 var igen et begivenhedsrigt år. I oktober måned besluttede en enig generalforsamling at købe 66,40% af MC Property Fund Hamburg GmbH. Det betyder at Prime Office koncernen dermed fik et solidt fodfæste i og omkring Hamborg.

Med samlede investeringer i Tyskland på næsten 2,5 mia. DKK har selskabet opnået en størrelse og en tilstedeværelse i det nordtyske område med hovedvægt på Hamborg og i de to største byer i delstaten Slesvig-Holsten, Kiel og Lübeck.

Selskabets fordeling på boliger, kontor og erhverv giver en god spredning af vores investeringer, og med en andel på over 76% i boliger er der en betydelig sikkerhed i stabile pengestrømme

Beslutningen om at købe 59% af K/S Danske Immobilien i 2015 har vist sig at være en rigtig god investering. Det skyldes både en god udvikling i selskabets drift og et positivt marked for tyske investeringsejendomme. Prime Office er omfattet af FAIF-loven som en selvforvaltende alternativ investeringsfond. Det er både for aktionærer og øvrige interessegrupper en sikkerhed for, at deres interesser varetages på betryggende vis via lovgivningen.

Prime Office er på regnskabsområdet underlagt Erhvervsstyrelsen, der sikrer at selskabet følger de internationale regnskabsprincipper. Bestyrelsen bruger tyske valuarer til at kvalitetssikre selskabets interne matematiske modeller og dermed vurderinger.

Bestyrelsen har sammen med selskabets direktion nøje gennemgået modellernes forbedringsmulighederne for at øge kvaliteten af vurderingerne. Der er indgået et samarbejde omkring dataleverance af ejendomsstatistik med den samme leverandør, som

leverer ejendomsstatistik til den tyske Bundesbank. Herudover er der indledt et samarbejde med et tysk selskab omkring vurderinger og risikostyring af selskabets ejendomme.

Årets resultat er tilfredsstillende

Selskabets årsregnskab viser i 2017 et årsresultat på 118, 5 mio. DKK mod 92,6 mio. DKK året før, hvilket bestyrelsen vurderer som tilfredsstillende.

Selskabet følger alle anbefalinger indenfor Corporate Governance / God selskabsledelse

Selskabets corporate governance og samfundsansvar er beskrevet i årsregnskabet på siderne 34 og 36, og herudover kan man på selskabets hjemmeside www.primeoffice.dk orientere sig yderligere om, at selskabet følger alle corporate governance anbefalingerne.

Bestyrelsens opgaver

Selskabet afholder regelmæssige fysiske og telefoniske møder (i 2017 er der afholdt 20 bestyrelsesmøder, og to generalforsamlinger). Jeg vil takke samarbejdspartnere, ansatte og kollegaer i bestyrelsen for et godt og loyal samarbejde i 2017.

Selskabets fremtid

Bestyrelsen kan konstatere at selskabet er godt rustet til fremtiden, og at PRIME OFFICE A/S fortsat vil være en aktiv spiller på ejendomsområdet, og udnytte det solide cash flow og en stærk balance til at deltage i konsolideringen på det tyske ejendomsmarked.

SELSKABETS DIREKTØR INFORMERER



Mogens Vinther Møller

CEO for selskabet siden børsnoteringen i 2008

Selskabet vokser når indtjening og balance tilsiger det. Det er en del af selskabets strategi.

Selskabets investeringer er udelukkende foretaget i en af verdens største og stærkeste økonomier, og det giver en god sikkerhed at eje 3.731 lejligheder med høj udlejning, 5 tyske kontorejendomsselskaber og et selskab med hovedvægt på bolig og erhverv i og omkring Hamborg.

Efterspørgslen efter lejligheder i de store tyske byer er stor og huslejerne stiger fortsat.

Selskabet har i 2015 og i 2017 købt to store tyske ejendomsselskaber med samlede aktiver for i dag over 2 mia. DKK. I alt ejes over 291.000 m². til en vurderingspris på 8.354 DKK pr. m².

Ejendomsporteføljen er spredt på boliger, kontor og erhverv, og boliger udgør 76% af alle kvadratmeter og lidt mindre andelsmæssigt. Selskabets gæld er fastlåst med ca. 70% fast rente via rentesikringer på under 1% i en årrække, og selskabets realkreditlån løber i 9 år.

I selskabet arbejdes løbende med risikostyring og vores interne risikomodell arbejder med PRIMRAC* (se side 77), der er selskabets risikojusterede finansnøgletal.

Selskabet har med dette risikonøgletal en soliditet på over 40%, og vi stresstester porteføljen med et fald i ejendomspriserne på 25% og en rentestigning på 5%.

Ved denne stresstest vil selskabets LTV stadig ligge under de 70% som selskabets finanspolitik tilsiger.

En anden del af selskabets DNA er kompetencer. Vi samarbejder med de bedste indenfor branchen. Det giver høj kvalitet og sikkerhed for selskabets interessenter.

Vi har i 2017 vurderet hele organisationen og har outsourcet de arbejdsopgaver, der er mest komplekse og kræver kompetencer, som en mindre organisation ikke er i besiddelse af.

Selskabets bruttoresultat udgør 87,4 mio. DKK svarende til en bruttomargin på 74%.

Resultat af primær drift på 75,0 mio. DKK inkluderer også MC Property Fund Hamburg GmbH i 40 dage, men er justeret, i det interval på 66-72 mio. DKK, som er udmeldt for året.

Selskabets egenkapital andrager 854 mio. DKK og den risikojusterede egenkapital er på over 1 mia. DKK**.

*PRIMRAC er selskabets interne soliditetsnøgletal, hvor udskudt skat og ansvarlig kapital indgår i soliditetsberegningen.

**Den risikojusterede egenkapital er opgjort efter PRIMRAC jf. beskrivelse på side 77.

HOVEDTAL FOR KONCERN OG MODERSELSKAB

Resultatopgørelse

	Koncern				
Beløb i DKK 1.000	2017	2016	2015	2014	2013
RESULTATOPGØRELSE					
Nettoomsætning	114.230	107.311	70.893	20.929	19.949
Bruttoresultat	87.462	86.069	58.095	19.065	17.756
Resultat af primær drift	75.006	67.897	66.761	16.762	15.495
Resultat af finansielle poster	(17.885)	(20.914)	(13.891)	(5.254)	(4.521)
Resultat før kurs- og værdiregulering	57.120	46.983	50.832	7.760	6.908
Resultat før skat	132.911	104.107	206.964	10.501	10.974
Årets resultat	118.523	92.568	188.129	9.116	9.049
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Årets totalindkomst	128.711	76.493	181.734	10.761	10.698
DAGSVÆRDIREGULERINGER					
Årets dagsværdireguleringer	86.740	40.274	151.868	4.699	6.028

Balance

	Koncern				
Beløb i DKK 1.000	2017	2016	2015	2014	2013
BALANCE					
Aktiver					
Investering i materielle anlægsaktiver	800.612	7.267	1.012.594	27.748	-45
Langfristede aktiver	2.430.156	1.551.568	1.492.799	325.285	298.673
Kortfristede aktiver	54.342	12.743	8.061	2.610	1.700
Aktiver i alt	2.484.498	1.564.311	1.500.860	327.895	300.373
Passiver					
Egenkapital i alt	854.681	624.824	556.071	118.099	107.345
Langfristede gældsforpligtelser	1.504.638	875.415	894.567	173.160	171.356
Kortfristede gældsforpligtelser	125.179	64.072	50.222	36.636	21.672
Passiver i alt	2.484.498	1.564.311	1.500.860	327.895	300.373

Pengestrømme

	Koncern				
Beløb i DKK 1.000	2017	2016	2015	2014	2013
PENGESTRØMME					
Resultat af primær drift	75.006	67.897	66.761	16.762	15.495
Pengestrømme vedrørende primær drift	55.698	75.132	37.328	18.092	14.723
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	37.813	54.218	21.399	9.089	6.130
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(152.284)	(7.267)	(196.857)	-27.748	45
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	108.379	(40.655)	176.928	19.442	(6.237)
Årets pengestrømme i alt	(6.092)	6.299	1.471	783	(62)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	9.172	2.873	1.402	619	681
Likvid beholdning ved årets slutning	3.093	9.172	2.873	1.402	619



HOVEDTAL FOR MODERSELSKAB

	Moderselskab				
Beløb i DKK 1.000	2017	2016	2015	2014	2013
RESULTATOPGØRELSE					
Nettoomsætning	3.701	3.964	2.375	1.165	895
Bruttoresultat	3.701	3.964	2.375	1.165	895
Resultat af primær drift	(5.601)	(1.723)	(11.163)	(863)	(798)
Resultat af finansielle poster	88.753	64.905	151.373	13.250	9.513
Resultat før kurs- og værdiregulering	83.152	63.183	140.210	12.387	8.715
Resultat før skat	83.152	63.183	140.210	12.387	8.715
Årets resultat	72.969	56.469	120.069	10.780	10.513
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Årets totalindkomst	80.174	44.822	114.633	10.780	10.513
DAGSVÆRDIREGULERINGER					
Årets dagsværdireguleringer	7.466	(13.279)	(3.470)	0	0

	Morderselskab				
Beløb i DKK 1.000	2017	2016	2015	2014	2013
BALANCE					
Aktiver					
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Langfristede aktiver	685.534	442.856	403.970	63.727	48.913
Kortfristede aktiver	32.390	41.270	58.883	84.354	72.890
Aktiver i alt	717.924	484.126	462.853	148.081	121.803
Passiver					
Egenkapital i alt	484.912	377.552	328.429	114.359	103.817
Langfristede gældsforpligtelser	188.092	85.960	111.362	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	44.921	20.614	23.062	33.721	17.986
Passiver i alt	717.924	484.126	462.853	148.081	121.803

	Morderselskab				
Beløb i DKK 1.000	2017	2016	2015	2014	2013
PENGESTRØMME					
Resultat af primær drift	(5.601)	(1.723)	(11.163)	(863)	(798)
Pengestrømme vedrørende primær drift	8.366	20.289	14.039	(15.630)	3.458
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	5.314	15.657	12.946	(14.170)	4.965
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	-150.686	-	(191.678)	-4.638	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	145.211	(13.835)	178.027	19.805	(4.932)
Årets pengestrømme i alt	(160)	1.822	(705)	997	33
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	2.221	397	1.102	104	71
Likvid beholdning ved årets slutning	2.063	2.221	397	1.102	104



NØGLETAL FOR KONCERNEN*

	Koncern				
Beløb i DKK 1.000	2017	2016	2015	2014	2013
EJENDOMME					
Antal m², K/S Danske Immobilien	193.028	193.028	193.028	0	0
Antal m², PO Kontorselskaber	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670
Antal m², MC Property Fund Hamburg	76.847	0	0	0	0
Ejendomsværdi pr. m², bolig (DKK)	6.583	6.205	5.973	0	0
Ejendomsværdi pr. m², kontor (DKK)	17.392	17.121	16.445	15.737	15.324
Ejendomsværdi pr. m², erhverv (DKK)	10.405	0	0	0	0
Udlejningsgrad, bolig	97,1 %	98,4 %	97,6 %	0	0
Udlejningsgrad, kontor	99,3 %	99,8 %	99,1 %	0	0
Udlejningsgrad, erhverv	92,6 %	0	0	0	0
Gnst. boligleje pr. m² pr. mdr. (DKK)	456	457	451	0	0
Gnst. kontorleje pr. m² pr. mdr. (DKK)	1.065	1.023	1.054	1.016	985
Gnst. erhvervsleje pr. m² pr. mdr. (DKK)	684	0	0	0	0
FINANSIELLE					
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) ¹	17,97 %	17,63 %	61,40 %	9,32 %	10,74 %
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) ¹	16,02 %	15,68 %	55,81 %	8,09 %	8,86 %
Soliditetsgrad (pct.) ¹	34,40%	39,94 %	37,05 %	36,02 %	35,74 %
Return on invested capital (ROIC) p.a. ²	2,35 %	3,03 %	3,41 %	2,39 %	3,67 %
Loan to value (LTV) ³	52,0 %	50,9 %	52,7 %	52,2 %	57,0 %
Interest coverage (ICR) ¹	4,19	3,24	4,02	1,86	1,46

* Definition af nøgletal fremgår på side 138

	Koncern				
Beløb i DKK 1.000	2017	2016	2015	2014	2013
AKTIEMARKED					
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	22,75	18,12	58,91	8,58	8,35
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie, DKK	10,82	16,98	6,70	8,54	5,76
Markedsværdi (T.DKK)	454.131	424.711	268.238	69.721	65.995
Aktiekurs ultimo periode, DKK	130,00	133,00	84,00	65,50	62,00
Indre værdi (T.DKK)	138,81	118,23	102,85	107,44	97,23
Price Earnings p.a. (PE)	5,71	7,34	1,59	7,63	7,42
Kurs / indre værdi (DKK)	0,93	1,12	0,79	0,61	0,64
EBIT pr. aktie (DKK)	21,47	21,26	20,91	15,75	14,56
Antal aktier ultimo periode, stk	3.493.314	3.193.314	3.193.314	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier ultimo periode, stk	18.173	18.173	106.373	6.273	6.273
Udbytte pr. aktie	0	3,0	1,5	0	0

Anm.:

¹ Forrentning af egenkapital for den samlede koncern

² ROIC beregnes for samlet koncern

³ Kreditinstitutbelåning i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme

FORVENTNINGER TIL 2018

Købet af MC Property Fund Hamburg GmbH forventes integreret i koncernen i løbet af 2018, og der er iværksat et omfattende investerings- og vedligeholdelsesprogram, som også forventes opretholdt på et højt niveau i 2019.

Ledelsen ønsker at fokusere selskabets ejendomme omkring Hamborg, hvorfor visse erhvervsejendomme (supermarkeder) vil blive solgt fra i 2018, afhæng af tilfredsstillende salgspriser.

Ejendomsselskaberne i Prime Office koncernen er godt rustet til de kommende år. Fordelingen på nu tre segmenter – bolig, kontor og erhverv – betyder en stabil omsætning og indtjening, samt en lavere risiko.

Selskabets balance og kapitalstruktur med langsigtede lånetilsagn, og faste renter i op til 9 år, betyder en forventet stabil indtjening, og stabil likviditet.

Prime Office forventer en omsætning (huslejeindtægter) på 145 – 163 mio. DKK og et driftsresultat (EBIT) på 81 – 100 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. 33 mio. DKK i 2018. Der forventes ikke væsentlige ændringer i gældsposter. Efter renteomkostninger forventes et resultat før kursregulering af gæld og ejendomme på ca. 48 – 67 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 forventninger for 2018 er forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det

forventede. Usikkerhedsfaktorerne er primært udlejning, ændringer i selskabets omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme, og ændringer i selskabets finansieringsforhold.

Der kan også ske ændringer i selskabets investeringsejendomme ved salg af ejendomme i MC Property Fund Hamburg GmbH, der vil påvirke de realiserede resultater og forventningerne til 2018.

INVESTERINGSEJENDOMME VED SALG AF EJENDOMME I MC PROPERTY FUND

BELØB I MIO. DKK OMSÆTNING	Forventning til 2018	Realiseret i 2017
K/S Danske Immobilien (Bolig)	85 – 90	87,4
Prime Office (Kontor)	20 – 23	22,4
MC Property Fund Hamburg GmbH	40 – 50	4,7*
Omsætning i alt	145 – 163	114,2

RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT (EBIT)	Forventning til 2018	Realiseret i 2017
K/S Danske Immobilien (Bolig)	48 – 53	50,7
Prime Office (Kontor)	13 – 17	16,8
MC Property Fund Hamburg GmbH	20 – 30	-0,5*
Resultat af primær drift (EBIT) i alt	81 – 100	67,4

FINANSIELLE POSTER	Forventning til 2018	Realiseret i 2017
K/S Danske Immobilien (Bolig)	(10)	(10,2)
Prime Office (Kontor)	(10)	(4,9)
MC Property Fund Hamburg (bolig og erhverv)	(13)	(2,6)*
Overskud før skat ialt	48 – 67	51,7

* Tallene for MCPF er medtaget for perioden 21.11.2017 - 31.12.2017.

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, Knud Aage Hjorth og Torben Hjort Friderichsen. Flemming Bent Lindeløv, som er tiltrådt den 21. april 2008, er valgt som bestyrelsesformand, og Knud Aage Hjorth, som er tiltrådt den 16.10.2017, er valgt som næstformand. Torben Hjort Friderichsen er valgt som bestyrelsesmedlem og tiltrådt den 24. april 2014.

Alle medlemmer er på valg hvert år. Flemming Bent Lindeløv og Torben Hjort Friderichsen er senest genvalgt på selskabets seneste ordinære generalforsamling den 19.4.2017.





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 2018.

Antal aktier i Prime Office A/S: 20.430 stk

Nationalitet: Dansk

Uafhængig

Honorar 2017 som bestyrelsesformand: Kr. 400.000 ((Prime Office A/S = kr. 200.000, K/S Danske Immobilien = kr. 200.000).

Direktionsposter: Hegelund Invest ApS

Tidligere direktionsposter (seneste 5 år): DPH7 AF DEN 17.MARTS 2014 ApS, SCHOELLER-PLAST-ENTERPRISE (HANDELSSELSKAB) A/S

Bestyrelsesposter: Prime Office A/S (bestyrelsesformand), K/S Danske Immobilien (bestyrelsesformand), Illums Bolighus A/S (bestyrelsesmedlem), Illums Bolighus Holding A/S (Bestyrelsesmedlem), Nordic Artists Management A/S (næstformand), TONEART INTERIOR ApS (bestyrelsesformand), TONEART A/S (bestyrelsesformand), IBH 3 ApS (bestyrelsesformand), INDEX AWARD A/S (bestyrelsesmedlem), Copenhagen Piano A/S (formand), Schoeller-Plast-Entreprise A/S, Universal Flytteforretning A/S (bestyrelsesmedlem), BRIAN SØGAARD HOLDING ApS (bestyrelsesmedlem), HEGELUND INVEST ApS (Bestyrelsesformand), Universal Transport A/S (bestyrelsesmedlem),

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år): Deltaq Management A/S, 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, DATOSELSKABET SH ApS, NORDIC ARTISTS MANAGEMENT A/S, SPINNING JEWELRY ApS (Bestyrelsesmedlem), DATOSELSKABET SJ A/S (Bestyrelsesformand), Jysk Industri Holding A/S.

Sagkyndig dommer 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.



Knud Aage Hjorth, næstformand

Uddannelse: Finansøkonom.

Professionelt bestyrelsesmedlem.

Født den: 24. september 1958

Indtrådt i bestyrelsen den 16.10.2017 og på valg på generalforsamling i 2018.

Antal aktier i Prime Office A/S: 21.862 via M+M Invest Aps og Knud Aage Hjorth

Nationalitet: Dansk

Uafhængig

Honorar 2017 som næstformand: kr. 31.000

Direktionsposter: M&M Invest Aps

Tidligere direktionsposter (seneste 5 år):

Bestyrelsesposter: Møller & Company A/S og M&M Invest ApS

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år): K/S BJØRNEVEJ 5, SKIVE

Kompetencer: Mangeårig ledelseserfaring indenfor finansielle virksomheder med ansvar for finansiering og risikostyring. Særlig erfaring indenfor asset management og værdipapirhandel.



Torben Hjord Friderichsen

Født den: 26. august 1953

Indtrådt i bestyrelsen den 24. april 2014 og på valg på generalforsamling 2018.

Antal aktier i Prime Office A/S via Torben Hjord ApS: 5.000 stk.

Nationalitet: Dansk

Uafhængig

Honorar 2017 som bestyrelsesmedlem: Kr. 200.000 ((Prime Office A/S = kr. 100.000, K/S Danske Immobilien = kr. 100.000).

Direktionsposter: AHJ A/S, CatPen A/S, Tolefrapo Aps, Torben Hjord Aps, Storebælt Invest Aps, Th & Th Invest Aps, AHKnr. 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 (bestyrelsesformand), Tolefrapo Aps (bestyrelsesmedlem), Torben Hjord 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 ledelserfaring 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 den 10. december 2007.



Mogens Vinther Møller, adm.dir.

dt: 9. august 1957.

Indtrådt i direktionen den 10. december 2007.

Besiddelse af antal aktier i Prime Office A/S: 622.087 stk. via Birketinget A/S

Honorar: Kr. 1.300.000

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

Tidligere direktionsposter (seneste 5 år): Flintebakken ApS.

Bestyrelsesposter: Ingen

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

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.

ORGANISATION OG ANSVARSFORDELING

Prime Office A/S har en traditionel tostrengt ledelsesstruktur med en bestyrelse og en direktion.

Bestyrelse

Bestyrelsen foretager den overordnede kontrol, styring og fastlægger den strategiske retning, samt de overordnede politikker og retningslinjer for selskabet.

Direktion

Direktionen foretager den daglige ledelse af selskabet og er ansvarlig for den strategiske planlægning og forretningsudvikling. Direktionen udøver den daglige ledelse i overensstemmelse med de retningslinjer, politikker og instrukser, som bestyrelsen beslutter.

Som en selvforvaltende alternativ investeringsfond er Prime Office, siden 2015, underlagt finansiel regulering efter FAIF-loven og underlagt Finanstilsynets tilsyn.

Prime Office er som børsnoteret selskab underlagt de regler der fastsættes for aktieudstedende selskaber, med deraf følgende europæisk og national børs- og kapitalmarkedslovgivning. Som børsnoteret selskab aflægger Prime Office årsregnskab efter de internationale regnskabsstandarder.

Bestyrelsen vurderer løbende alle ændringer i lovgivning og forordninger. For at sikre alle relevante kompetencer på det finansielle og det juridiske område er en række funktioner outsourcet til en række samar-

bejdspartnere, der besidder en række af de relevante kompetencer som kræves på disse områder.

Compliance funktion og FAIF lovgivning

Selskabet har outsourcet compliancefunktionen til en ekstern rådgiver, der i samarbejde med selskabets juridiske rådgiver på FAIF-området – DLA Piper – sikrer at bestyrelsen løbende følger alle lovgivningsmæssige forhold. Det sker ved, at selskabet løbende sikrer, at de overordnede politikker og retningslinjer er overholdte, og ændres når det er relevant.

Depositær

Der er indgået en depositaraftale med DLA Piper, der overvåger selskabets betalingsstrømme og opbevaring af selskabets aktiver. Herudover varetager depositøren en tilsynsfunktion.

Regnskabsfunktion

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab fungerer som selskabets regnskabsfunktion og foretager bogføring og konsolidering af selskabets ejendomsselskaber.

Selskabets koncernkonsolidering sker digitalt, således at selskabets forvalter, BUWOG, fremsender SAP-baserede regnskabsdata til BDO, der konsoliderer disse i regnskabssystemet CaseWare.

De løbende rapporteringer og delårsrapporter er baseret på basis heraf og de udarbejdes af selskabet i samarbejde med BDO.

BDO varetager lignende funktioner for andre børsnoterede virksomheder.

Det er fortsat Deloitte der er selskabets revisor.

Controlling

Direktionen har etableret en ny central funktion i relation til controlling af den finansielle rapportering fra koncernens tyske ejendomsselskaber og øvrige finansielle data. Der udarbejdes årligt et 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.

Forvaltning

Alle selskabets ejendomme administreres af BUWOG Immobilien Management GmbH, der er et datterselskab af den tysk-østrigske BUWOG koncern. Selskaber ejer 49.000 lejligheder i Tyskland og i Østrig, og foretager forvaltning for eksterne kunder. Selskabet foretager alle forvaltningsfunktioner for selskabet: Udlejning og opkrævning af huslejer, bonitetsvurderinger af lejere samt udarbejdelse af investerings- og vedligeholdelsesplaner. Selskabet anvender et SAP-baseret økonomistyringssystem og udarbejder månedlige rapporter for

udlejning, vedligeholdelse, investeringer og debitorstyring, samt leverer alle data til BDO, der står for selskabets regnskabsfunktion. Alle økonomiske stamdata og månedsdata stilles til selskabets rådighed i en App.

BUWOG App

Selskabets forvalter opdaterer månedligt ejendomsdata for alle ejendomsselskaber i et SAP miljø, der stilles til selskabets disposition via en internetbaseret løsning. Det er brutto- og nettoleje og nøgletal om nettoleje pr.m2, data om tomgang og oplysninger om til- og fraflytning, data om debitorstyring og tilgodehavender.

Vedligeholdelsesomkostninger og investeringer opgøres pr. måned og i forhold til årsbudget. BUWOG App økonomiske data indgår i selskabets månedlige vurderingerne af alle ejendomsselskaber og enkeltejendomme.

BULWIENGESA

Selskabet har indgået dataleveringsaftale med BULWIENGESA om levering af data for selskabets investeringsbyer: Hamborg, Kiel, Lübeck og Schleswig (Flensborg). BULWIEN opsamler data for 30 forskellige kilder og for 240 variable, og indsamler over 10 mio. informationer for mere end 100.000 ejendomme. RIWIS (Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem) formidler analyser fra 125 byer og 1.000 områder af forskellig størrelse. Selskabet er hovedleverandør til den tyske Bundesbank "Indikatorsystem for boligmarkedet".

Risikostyring

Selskabet har indgået en aftale omkring overvågning af selskabets ejendomme med en tysk samarbejdspartner, der sammen med selskabets direktion overvåger selskabets ejendomme. Den tyske samarbejdspartner vurderer løbende selskabets investeringsejendomme. Det sker via månedlige opgørelser på basis af ejendomsdata fra BUWOG og på markedsdata fra BULWIENGESA. De indgår som et væsentlig led i opgørelse af selskabets løbende del-og halvårsrapporter.

Delegationsaftale

Der har siden 2008 været indgået en delegationsaftale med Moller & Company A/S omkring delegering af en række funktioner, herunder udvælgelse og kontrol af selskabets samarbejdspartnere. Herudover foretages indstilling til bestyrelsen omkring køb af ejendomme.

Revisionsudvalg

Prime Office A/S' samlede bestyrelse fungerer som revisionsudvalg. 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, vurdering og målinger af investeringsejendomme, compliance og hvidvask.

Bestyrelsens næstformand, Knud Aage Hjorth, er formand for revisionsudvalget.

Vederlag-og nomineringsudvalg

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.

Der anvendes ikke eksterne rådgivere i udvalgene.

Årshjul

Selskabets årshjul fungerer som et dynamisk værktøj for selskabets ledelse og er opbygget efter en række ordensmæssige forhold, der gennemgås på hvert bestyrelsesmøde. I årshjulet er planlagt hvornår alle væsentlige forhold omkring selskabets lovgivningsmæssige forhold gennemgås.

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/>.

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 Knud Aage Hjorth som formand.

Under afsnit omkring organisering er selskabets administrative funktioner yderligere beskrevet.

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. Det fremgår under afsnit om vurdering af ejendomme, og i afsnit omkring risikostyring, hvor der blandt andet er foretaget en række følsomhedsanalyser ved ændring i afkastprocent og i lejeindtægter. Selskabets finanspolitik kan læses på selskabets hjemmeside. Herudover er der i afsnit omkring organisation redegjort for selskabets outsourcete funktioner som regnskabsfunktion, compliance og risikostyring.

Whistleblowerordning

Som følge af det begrænsede antal ansatte har selskabet ingen whistleblower ordning.

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 er publiceret på <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/samfundsansvar-csr/>

Redegørelse for virksomhedens samfundsansvar, jf. Årsregnskabslovens § 99a 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 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.

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 DLA Piper, 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 finansiell styring fremgår af selskabets finanspolitik, der kan læses på selskabets hjemmeside, og i et separat afsnit i årsregnskabet.

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.

I 2017 har Prime Office A/S løbende afholdt omkostninger til brug for at sikre en tilfredsstillende stand af ejendommene. Dette indebærer løbende omkostninger til udskiftning af varmeanlæg o.lign. Prime Office A/S har således med indsatsen i 2017 opnået at opretholde en energirigtig profil på ejendomsporteføljen.

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. 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 huslejemkostninger for lejerne. En lav fraflytning sparer vedligeholdelsesomkostninger for selskabet ved genudlejning.

Det stabile antal lejere i 2017, understøtter at vi er på rette vej i forhold sikre økonomisk attraktive lejemål.

Samfund

ime 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 specielle befolkningsgrupper, 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.

I 2017 har Prime Office A/S bidraget til renovering løbende af ejendommene, herunder vedligeholdelse af forsyningsforhold og har på den måde bidraget til både den konkrete bebyggelse og den forsyningsmæssige infrastruktur i lokalsamfundet.

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.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn jf. Årsregnskabslovens § 99 b.

Denne redegørelse om det underrepræsenterede køn udgør den lovpligtige redegørelse for regnskabsåret 2017 som er udarbejdet i henhold til årsregnskabslovens § 99 b.

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

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

I 2017 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. Koncernen har på koncernniveau styrket hele organisationen i 2017. Der er indgået en toårig kontrakt med BDO om at varetage selskabets regnskabsfunktion. Hos den delegerede er der ansat en medarbejder til dels administration og controlling, og der er ansat en specialkonsulent indenfor bygningsinvesteringer og vedligeholdelse. I MC Property Fund Hamburg GmbH er der ansat en kontrakt med en tysk leverandør, der fungerer som samarbejdspartner for selskabets direktør om vedligeholdelse og investeringer i selskabets tyske ejendomme og kvalitetssikring heraf. Samarbejdspartneren varetager for 2018 også en risikostyringsfunktion omkring selskabets investeringsejendomme.

Selskabet anerkender fordelene ved bred sammensat organisation i forhold til køn og vil have dette i betragtning når kandidaterne skal vurderes ved eventuelle kommende nyanstillinger.



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.

Under punktet Organisering er der detaljeret redegjort for selskabets ledelse og administrative funktioner og samarbejdspartnere.

Årshjul

Selskabets årshjul fungerer som et dynamisk værktøj for selskabets ledelse og er opbygget efter en række ordensmæssige forhold, der gennemgås på hvert bestyrelsesmøde. I årshjulet er planlagt hvornår alle væsentlige forhold omkring selskabets lovgivningsmæssige forhold gennemgås.

Prime Office A/S' aktiviteter er overordnet koncentreret omkring investering i tyske bolig- og erhvervsjendomme. I den forbindelse er koncernen eksponeret overfor nedenstående faktorer og har derfor særlig fokus på den interne kontrol og risikostyring.

- Generelle risikofaktorer: Den makroøkonomiske udvikling i Tyskland og markedsudviklingen på det tyske ejendomsmarked.
- Ejendomsrelaterede risici: Beliggenhed, lejeklientel, ejendommenes driftsomkostninger, herunder vedligehold, forbedringer og forvaltning.
- Finansielle risici: Kapitalstruktur, renterisiko, valutakursrisiko, refinansierings- og tilbagebetalingsrisiko og likviditetsrisiko.

- Likviditetsstyring: Overvågning af alle betalinger i koncernen.
- 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 bemanningen på områder i forbindelse med de funktioner som har betydning for de interne kontroller og styring af koncernens risici.

Direktionen rapporterer løbende til bestyrelsen om den driftsmæssige og økonomiske udvikling, likviditet, samt om koncernens risikoforhold. Direktionen har ansvaret for at bestyrelsen orienteres om og involveres i eventuelle væsentlige ændringer i forhold til tidligere rapportering.

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 og årshjul

Bestyrelsen vurderer løbende 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. Dette sker i samarbejde med selskabets juridiske samarbejdspartner på området.

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.

Politikker og forordninger

I 2017 har selskabet sammen med selskabets depositar gennemgået alle relevante forretningsgange og kontroller som kræves ifølge lovgivningen for at sikre, at de er aktuelle og i overensstemmelse med seneste lovning. Specielt er compliance og risikoområdet gennemgået, og der er gennemført flere ændringer for at sikre, at aktionærernes interesser varetages bedst muligt.

Det er udarbejdet nye specifikke politikker for markedsføring og operationel risiko. Flere politikker er tilpasset de nye ændringer på risikostyringsområdet, og kan læses på selskabets hjemmeside.

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, regnskabsmeddelelser og præsentationer om selskabet.

Fondskode og aktiekapital

Fondsbørs:	Nasdaq OMX Copenhagen A/S
Fondskode/ISIN:	DK0060137594
Aktienavn:	Prime Office
Kortnavn:	PRIMOF
Aktieklasser:	én
Aktiekapital:	DKK 174.665.700
Nominel stykstørrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.493.314
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 622.087 stk. aktier svarende til 17,81%.
- AHJ A/S (Cvr. nr. 25516281) ejer 549.066 stk. aktier svarende til 15,72%.
- Granada Management AS (Netfonds Bank ASA) ejer mere end 10% af den samlede aktiekapital.
- Djernes & Andreasen ApS (Cvr. nr. 30531027) ejer mere end 10% 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 31. december 2017 18.173 stk. aktier svarende til 0,52% af koncernens samlede aktiekapital.

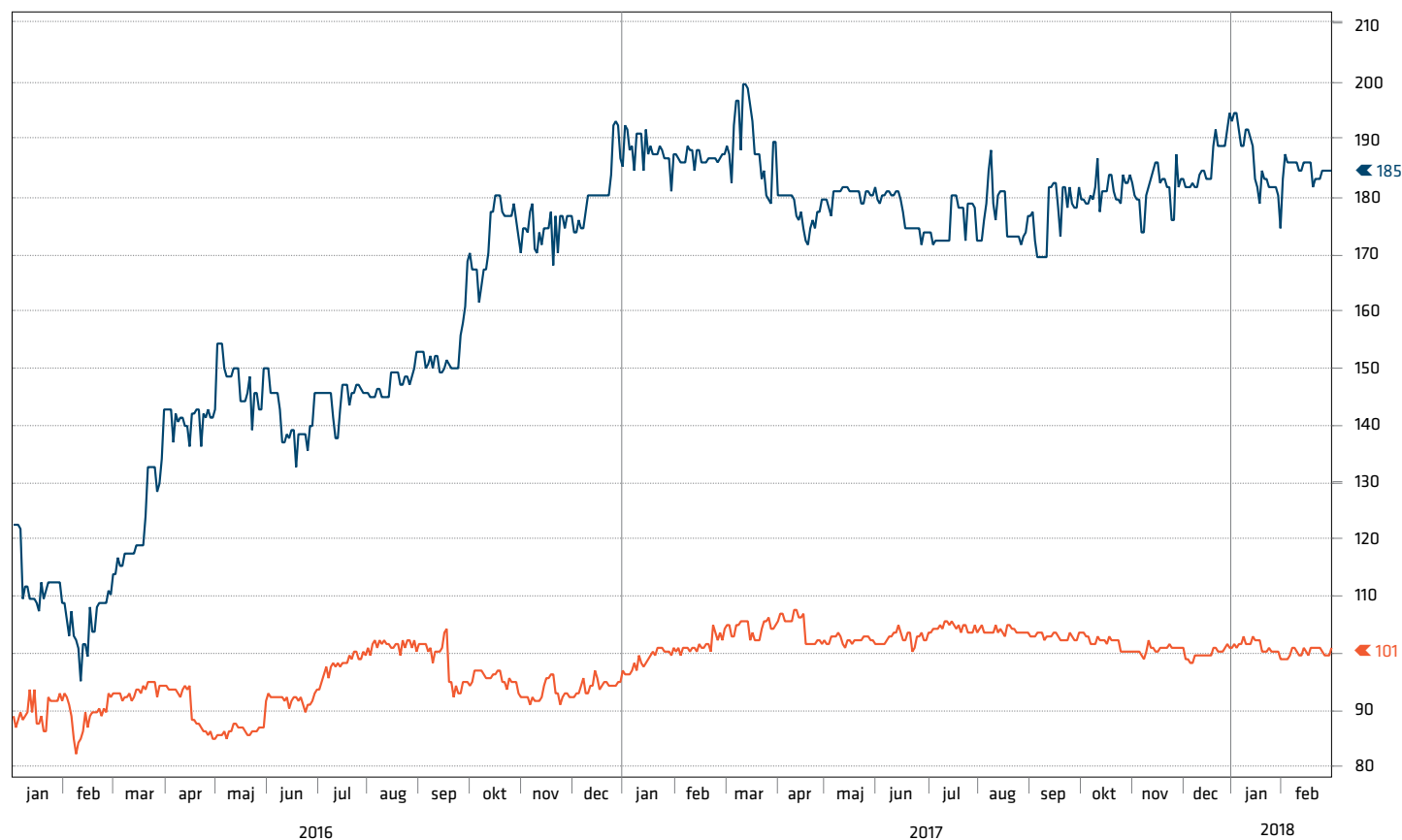
AKTIEKURSUDVIKLING

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

Som det fremgår har selskabets aktiekursvist en stabil udvikling i 2017 og ligger på et indeksniveau på 185 mod 101 for Small cap indekset.

Small Cap Denmark A/S
Prime Office A/S

Kilde: Macrobond



OFFENTLIGGJORTE MEDDELELSER



Fondsbørsmeddelelser i 2017

På selskabets hjemmeside (www.primeoffice.dk) kan samtlige fondsbørsmeddelelser downloades.

Økonomisk rapportering

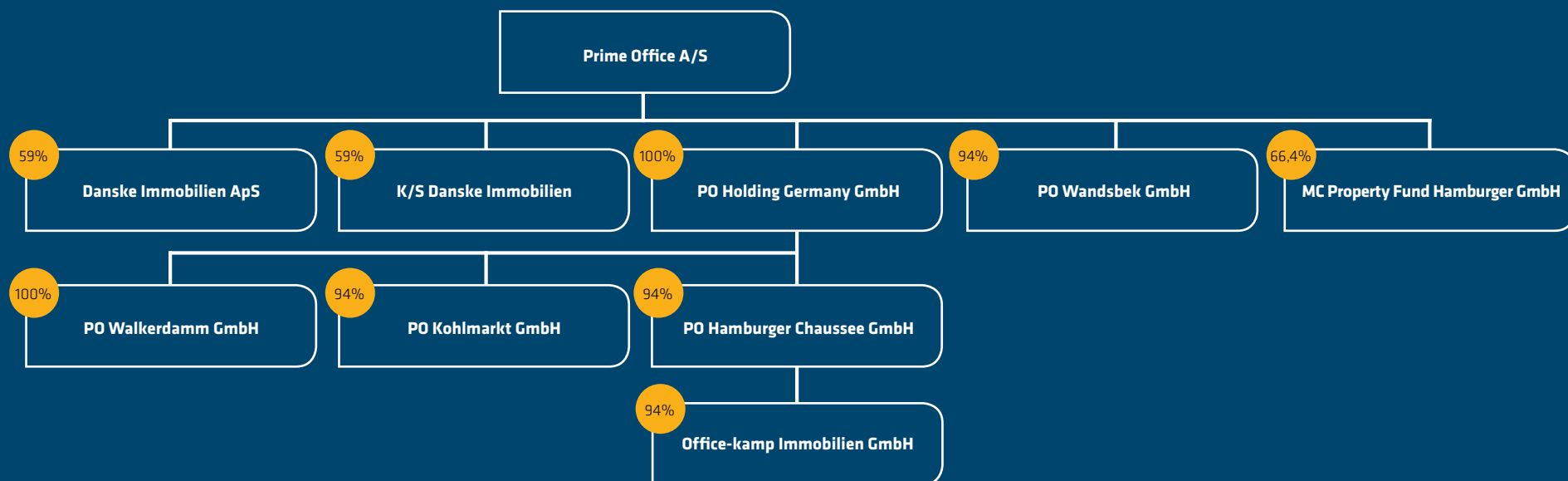
Prime Office A/S offentliggør regnskabsmeddelelser hvert kvartal, som er tilgængelige på selskabets hjemmeside. Interesserede kan ved henvendelse dog modtage den økonomiske rapportering fra Prime Office A/S pr. e-mail.

Finanskalender for 2018

Dato	Begivenhed
13. marts 2018	Årsrapport 2017
04. april 2018	Ordinær generalforsamling 2018
17. maj 2018	Delårsrapport, 1. kvartal 2018
22. august 2018	Delårsrapport, 1. halvår 2018
21. november 2018	Offentliggørelse af finanskalender for 2018
21. november 2018	Delårsrapport, 3. kvartal 2018

Forslag fra aktionærer til behandling på generalforsamlingen onsdag den 4. april 2018 skal fremsættes til selskabets kontor senest onsdag den 21. februar 2018.

KONCERNSTRUKUR



STYRINGSDIAMANT

Forretningsmodellen understøtter selskabets strategi.

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



STRATEGI

DE 5 STRATEGISKE SØJLER

Selskabets strategi er koncentreret omkring drift og 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.

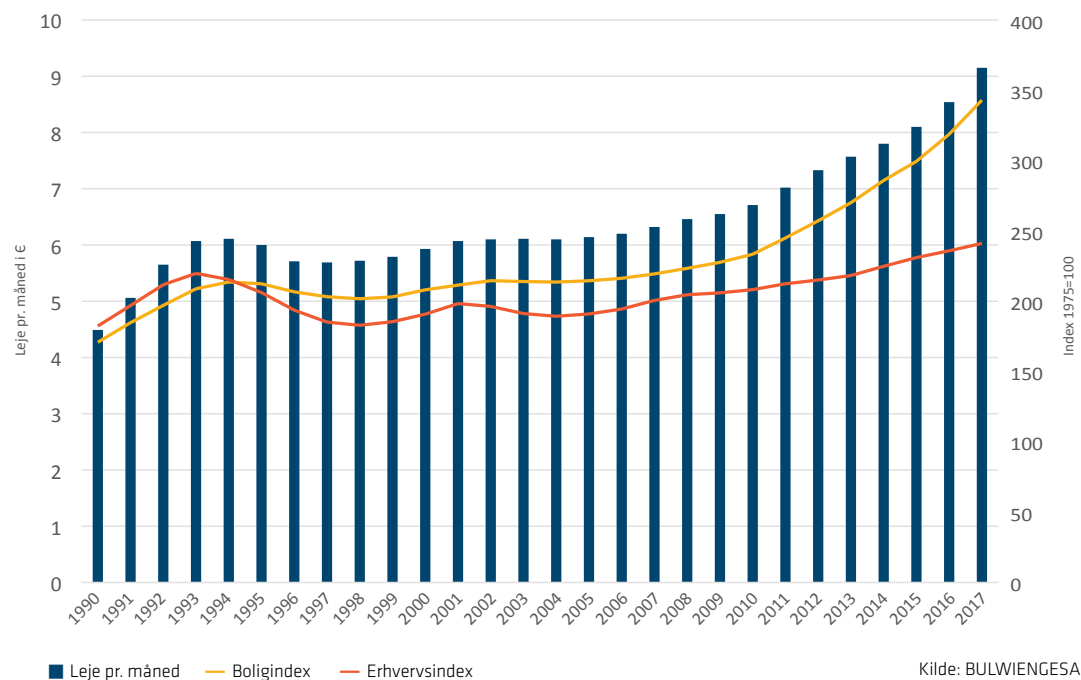
DET TYSKE EJENDOMSMARKED

Tysk økonomi og det tyske ejendomsmarked

IMF har i januar 2018 opjusterede væksten i hele verden til 3,7% og i Tyskland til 2,5% i 2017. Arbejdsløsheden i Tyskland er på det laveste niveau i over 25 år, og overskuddet på handelsbalancen er på over 22 mia. EUR pr. måned.

Ejendomspriserne i Tyskland stiger på 10. år, og til trods for at nybyggeriet er på over 300.000 boliger p.a., er der mangel på boliger, specielt i de store byer.

Ifølge BULWIENGESA, der analyser 126 byer i Tyskland steg priserne mest i de store byer. Ud af 126 byer var der ikke én hvor priserne faldt. Samlet steg ejendomspriserne på boliger med næsten 7%. Tilflytning vil ifølge Bundesbank udgøre over 300.000 personer i både 2018 og i 2019, så til trods for stigende renter er efterspørgslen stærk og boligmangelen er et problem i Tyskland.



SELSKABETS EJENDOMSPORTEFØLJE

Segmenter

Prime Office koncernen består af tre segmenter: boliger, kontor og erhverv.

Selskabet ejer 3.731 lejligheder fordelt på 220.572 m².

Den samlede værdi andrager 2.429,8 mio. DKK

K/S Danske Immobilien ejer 77 boligejendomme.

Prime Office koncernens kontorejendomme ejes i 5 forskellige selskaber.

MC Property Fund Hamburg ejer 48 bolig og erhvervsejendomme og et grundstykke. Erhverv er udlejning til kontor, supermarkeder, tekstil (KIK og Jysk), restauranter og fitness.

OVERSIGT OVER KONCERNENS EJENDOMME OG HOVEDDATA

1.000 m ²	Type	Antal Ejendomme	Antal m ²	Erhverv	Bolig
K/S Danske Immobilien	Bolig	77	193.028		193.028
PO Kohlmarkt	Kontor	1	9.265	9.265	
PO Walkerdamm	Kontor	1	4.988	4.988	
PO Wandsbek	Bolig	1	1.180	628	552
PO Hamburger Chausse	Kontor	1	3.412	3.412	
Office Kamp	Kontor	0	2.136	2.136	-
MC Property Fund*	Bolig og erhverv	48	76.847	49.854	26.992
i alt		129	290.856	70.283	220.572
				24%	76%

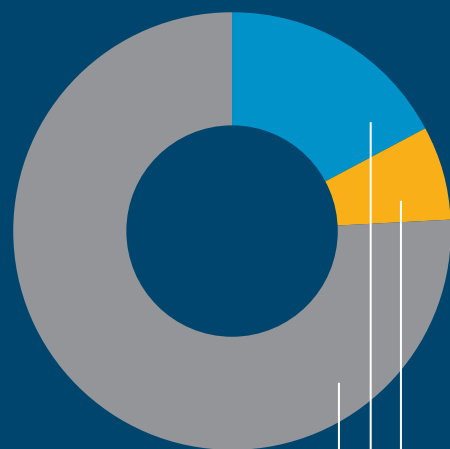
*Ejendomme der er notarielt solgt i regnskabsåret indgår ikke

Fordeling på m²

Selskabet ejer samlet 290.856 m², hvoraf 76% er boliger, 17% er erhverv og 7% er kontor.

Heraf udgør lejligheder 3.731 fordelt i Nordtyskland.

Den geografisk fordeling er vist på side 8 og vurderinger på side 12.



Boliger 220.020; 76%

Erhverv 49.854; 17%

Kontor 20.429; 7%

ØKONOMISKE NØGLETAL¹

Beløb i DKK 1.000	Vurdering 31-12-2017	Værdi i i m² i DKK	Omsætning/ Husleje- indtægter	EBIT ²	Direkte rente ³ %	Afkast % ⁴	Leje pr m²	Faktor ⁵
K/S Danske Immobilien	1.270.636	6.583	87.936	87.936	6,92	5,00%	455,6	14,45
PO Kohlmarkt	189.100	20.410	10.776	10.776	5,69	4,75%	1.163,1	17,55
PO Walkerdamm	60.965	12.222	4.413	4.413	7,24	6,25%	884,8	13,81
PO Wandsbek	34.913	29.587	1.760	1.760	5,04	4,38%	1.491,5	19,84
PO Hamburger Chaussee	44.796	13.129	3.113	3.113	7,05	6,25%	912,5	14,39
Office Kamp	29.834	13.967	1.939	1.939	6,5	5,50%	907,6	15,39
MC Property Fund Hamburg GmbH ⁶	799.582	10.405	52.558	52.558	6,57	5,09%	683,9	15,21
i alt	2.429.826	8.354	162.496	122.978	6,6	5,06%	558,7	14,95

¹ Tallene er opstillet på årlig basis. For MCPF er tallene medtaget på årlig basis ud fra interne vurderingsmodel, også selv om selskabet kun er ejet i sidste del af året. ² EBIT tal er fra selskabets interne model og uden fordeling af fællesomkostninger (revisor, bestyrelse, delegation mv.).

³ Direkte rente (omsætning/værdi). ⁴ Gennemsnitligt afkast. ⁵ Faktor (1/direkte rente), som anvendes af valuarer. ⁶ Ejendomme der er notarielt solgt i regnskabsåret indgår ikke.

Selskabets største ejendomsselskaber er K/S Danske Immobilien vurderet til 1.270,6 mio. DKK. MC Property Fund Hamburg vurderet til 799,6 mio. DKK og kontorejendommen PO Kohlmarkt GmbH vurderet til 189,1 mio. DKK.

Den direkte rente målt som lejeindtægt i forhold til dagsværdi udgør 6,6%.

Den samlede husleje andrager pr. 31.12.2017 ca. 162 mio. DKK og den gennemsnitlige afkastprocent af gældfri ejendom udgør 5,06% fordelt som vist ovenfor.

Værdien pr. m² andrager 8.354 DKK og som det fremgår er kontorejendommene vurderet højere end boligejendommene. Selskabets største kontorejendom, PO Kohlmarkt GmbH, er vurderet til 20.410 DKK pr. m² og den gennemsnitlige leje andrager 1.163 DKK pr. m².

Selskabets boligejendomme i K/S Danske Immobilien er gennemsnitlig vurderet til 6.583 DKK pr. m² og den årlige leje udgør 455,6 DKK pr. m².

I MC Property Fund Hamburg GmbH er værdien pr. m² på 10.405 DKK og den gennemsnitlige leje udgør 683,9 DKK pr. m².

UDLEJNING OG LEDIGE LEJEMÅL

Beløb i DKK 1.000	KSD	MCPF	PO Kohlmarkt	PO Hamburger Chaussee	Office Kamp	PO Wandsbek	PO Walker. Damm	I alt
Fuld udlejning	89.662.527	58.232.318	10.775.592	3.113.651	1.941.920	1.762.759	4.581.956	170.070.722
Ledige lejemål	2.624.268	4.317.834	125.365	-	-	35.713	14.689	7.117.868
Nettoleje	87.038.259	53.914.484	10.650.227	3.113.651	1.941.920	1.727.046	4.567.267	162.952.854
Tomgang %	2,9%	7,4%	1,2%	0,0%	0,0%	2,0%	0,3%	4,2%
 Antal Lejligheder	 3.232	 491				 8		 3.731
Ledige	67	13						
Procent	2,1%	2,6%						

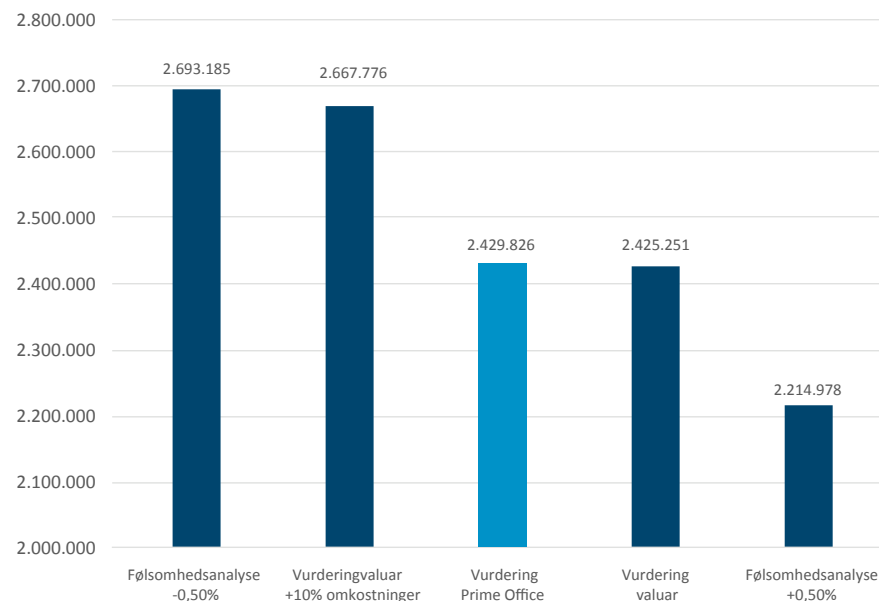
Kilde: BUWOG APP 2017.

Selskabets har haft en høj udlejningsgrad og meget stabile lejeindtægter i de seneste år.

I MC Property Fund Hamburg GmbH arbejdes med en kombineret vedligeholdelses- og investeringsplan med henblik på at øge udlejning.

I K/S Danske Immobilien er tomgangen på et lavt niveau.

VURDERINGER OG FØLSOMHED



Vurdering af selskabets ejendomme sker efter en intern afkastmodel og for at kvalitetssikre selskabets egne vurderinger indhentes valuarrapporter hvert år. Der er forbundet betydelig risiko med investering i fast ejendom, og som det fremgår af figuren er selskabet meget følsom overfor mindre ændringer i markedsforhold og i ændringer af afkast-og markedsrenter.

Ejendommene klassificeret på niveau 3 i IFRS 13's dagsværdihierarki, som betyder at der ikke er et offentligt marked for handel med selskabets ejendomme, samt at markedsdata er begrænsede.

Dette forhold illustreres i den grafiske udvikling over højeste og laveste værdier ved forskellige følsomheder og vurderinger.

Som det fremgår af figuren er selskabets ejendomme vurderet til 2.429,8 mio. DKK og valuarerne vurderer ejendommene til 2.425,2 mio. DKK.

Valuarerne opgør ejendommene ifølge RICS Red Book og fratrækker transaktionsomkostningerne i vurderingerne. Valuarernes bruttoværdi af ejendommene andrager 2.693 mio. DKK når disse omkostninger tillægges. Det er skat ved salg af ejendomme på mellem 4,5-6,5% der afhænger af delstat, mægleromkostninger på 3% og notaromkostninger på ca. 1%. Samlet er gennemsnittet for disse omkostninger beregnet med 10%. Disse omkostninger er omkostninger som en køber skal betale ved eventuel erhvervelse af ejendommene.

En ændring i markedsrenten og afkastprocenten vil ved en ændring på + - 0,5% betyde, at hvis afkastrenten falder med 0,5% vil værdien af selskabets ejendomme udgøre ca. 2.668 mio. DKK og stiger afkastrenten med 0,5% vil det betyde, at selskabets ejendomme falder til ca. 2.215 mio. DKK.

I afsnit om risikostyring er der vist følsomhedsanalyser ved ændringer i afkastrenten og i lejeindtægter.

INVESTERINGSSELSKABERNE

K/S Danske Immobilien

Selskabets andel af den samlede portefølje udgør 52,3%, og de samlede lejeindtægter andrager ca. 88 mio. DKK. LTV ligger på 40,6%.

			Lübeck		Schleswig		Heide/Tönning		Lensahn	
Beløb i DKK 1.000	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
K/ S Danske Immobilien										
Vurdering	1.270.636	1.197.682	542.086	461.720	417.622	427.734	245.777	245.849	64.815	62.390
Andel af portefølje	52,3%	77,2%	42,7%	38,6%	32,9%	35,7%	19,3%	20,5%	5,1%	5,2%
Nettoleje	87.936	85.223	34.544	32.481	31.362	31.323	17.399	16.786	4.631	4.644
Antal lejligheder	3.232	3.232	1.234	1.234	1.190	1.190	644	644	162	162
Afkastprocent	5%	5,11%	4,75%		5,25%		5,25%		5,25%	
EBIT	63.944	53.810	25.744	19.595	21.925	18.705	12.872	12.734	3.402	2.772
LTV	40,60%	48,90%								
Tomgang	2,10%	1,65%	1,1%	0,7%	4,0%	3,4%	0,2%	0,0%	3,1%	1,9%
Antal m²	193.028		70.296		76.111		36.557		10.064	

UDVIKLING I LEJE OG INDTJENING

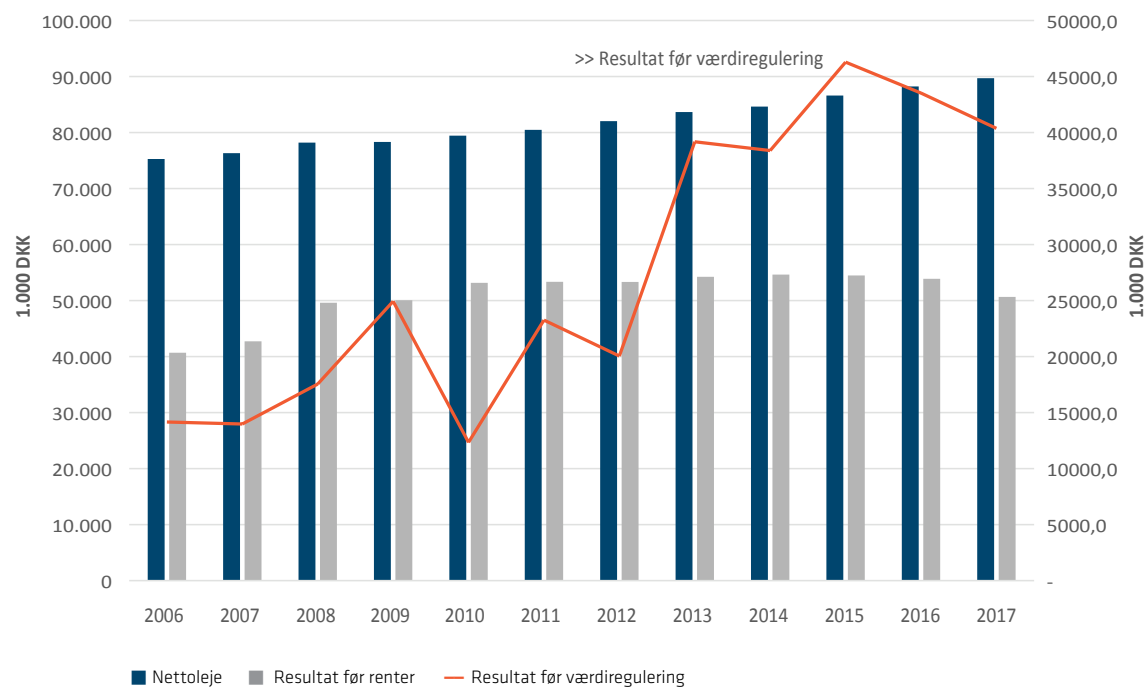
K/S DANSKE IMMOBILIEN

K/S Danske udviser en støt stigende lejeindtægt, og siden 2012 er resultatet før værdireguleringer steget markant. I 2016 er vedligeholdelse og investeringer på et højere niveau end forrige år. EBIT* andrager ca. 50,6 mio. DKK og overskud før værdireguleringer udgør 40,3 mio. DKK.

Når selskabets udvikling er stabil og med høj indtjening skyldes det ikke mindst en konsekvent og stabil sikring af velholdte ejendomme.

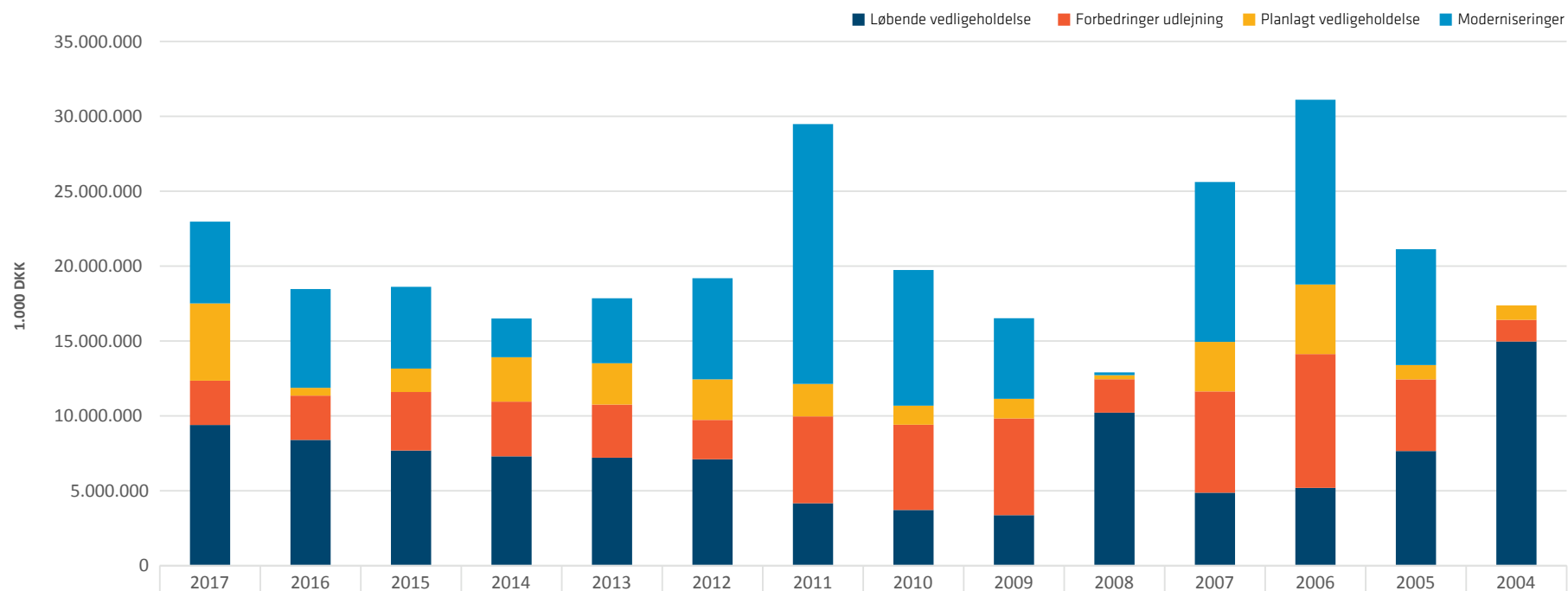
I 2017 er der anvendt ca. 23 mio. DKK i investeringer og vedligeholdelse mod 18,4 mio. DKK i 2016.

* EBIT tal er fra selskabets interne model og uden fordeling af fællesomkostninger (revisor, bestyrelse, delegation mv.)



INVESTERINGER OG VEDLIGEHOJDELSE FRA 2006 TIL 2017

K/S DANSKE IMMOBILIEN



Moderniseringer	5.457.125	6.593.250	5.457.371	2.585.150	4.336.791	6.750.707	17.346.720	9.057.024	5.378.048	184.651	10.673.636	12.333.462	7.732.469	0
Planlagt vedligeholdelse	5.159.229	521.500	1.564.500	2.965.100	2.759.438	2.709.750	2.168.875	1.270.817	1.311.509	271.958	3.307.648	4.646.991	957.555	963.294
Forbedringer udlejning	2.958.566	2.957.650	3.906.609	3.650.500	3.546.669	2.626.088	5.798.313	5.693.197	6.456.799	2.229.957	6.762.445	8.931.625	4.783.523	1.446.294
Løbende vedligeholdelse	9.393.839	8.396.150	7.688.922	7.301.000	7.210.028	7.105.207	4.168.186	3.718.862	3.373.949	10.217.966	4.872.090	5.195.240	7.654.178	14.966.244

KONTOREJENDOMME

Kontorejendomme udgør 14,8% af den samlede portefølje, og heraf udgør PO Kohlmarkt ca. 53%. Målt i antal m² udgør kontorejendomme 7% af porteføljen.

	Alle kontorejendomme		PO Kohlmarkt		PO Walkerdamm		PO Wandsbek		PO Hamb. CH		Office Kamp	
Beløb i DKK 1.000	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Vurdering	359.608	353.887	189.100	187.477	60.965	58.925	34.913	33.419	44.796	44.717	29.834	29.349
Andel af portefølje	14,8%*	23%*	52,7%	53,0%	17,0%	16,7%	9,7%	9,4%	12,3%	12,6%	8,3%	8,3%
Nettoleje	22.175	22.078	10.776	10.631	4.413	4.747	1.760	1.675	3.113	3.114	1.939	1.911
Afkastprocent			4,75%		6,25%		4,38%		6,25%		6,25%	
EBIT**	18.726	15.837	8.982	6.886	3.810	3.860	1.529	1.171	2.764	2.546	1.641	1.375
LTV***	55,7%	59,20%	56,30%	59,10%	54,70%	60%	51,50%	56,60%	58,50%	61%	54,40%	58,40%
Tomgang	0,80%	0,17%	1,20%	0,1%	0,30%	0,1%	2%	0,80%	0%	0,39%	0%	0%
Antal m ²	20.981		9.265		4.988		1.180		3.412		2.136	

* Andel af koncernens samlede ejendomsportefølje.

**EBIT er fra selskabets interne vurderingsmodel og uden fordeling af fællesomkostninger (revisor, bestyrelse, delegation mv.)

*** LTV er realkreditgæld/vurdering

LEJEØVERSICHT OVER STØRSTE LEJERE

PO Kohlmarkt GmbH

Selskab	By	Antal m ²	Andel	Leje i 1000 DKK	Andel	Slutår
PO Kohlmarkt	Lübeck	9.265		10.776		
Hovedlejere	Bank	4.988	54%	7.057	11%	31-12-2026
	Tyske Stat	1.561	17%	1.151	8%	31-12-2019
	Revision	1.006	11%	835	0,30%	28-02-2019
Gennemsnitlig løbetid						7,10 år

På selskabet hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 14 fremgår detaljeret lejeoversigt.

PO Walkerdamm GmbH, Kiel

Selskab	By	Antal m ²	Andel	Leje i 1000 DKK	Andel	Slutår
PO Walkerdamm	Kiel	4.988		4.413		
Hovedlejere	Offentlig	2.503	50%	2.248	51%	30-06-2020
	Offentlig	508	10%	374	8%	30-04-2020
	Revisor	518	10%	428	10%	30-06-2020
	Rejsebureau	383	8%	405	9%	31-01-2021
Gennemsnitlig løbetid						1,82 år

På selskabet hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 14 fremgår detaljeret lejeoversigt.

Office-Kamp, Lübeck

Selskab	By	Antal m ²	Andel	Leje i 1000 DKK	Andel	Slutår
Office Kamp	Lübeck	2.136		1.939		
Hovedlejere	EDB	689	32%	532	12%	28-02-2022
	Retail	388	18%	104	2%	14-02-2023
	Forsikring	220	10%	220	5%	15-10-2019
	Læge	249	12%	234	5%	15-03-2019
	Uddannelse	319	15%	328	7%	31-12-2018
Gennemsnitlig løbetid						3,4 år

På selskabet hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 14 fremgår detaljeret lejeoversigt.

PO Wandsbek, Hamburg

Selskab	By	Antal m ²	Andel	Leje i 1000 DKK	Andel	Slutår
PO Wandsbek	Hamburg	1.180		1.760		
Hovedlejere	Detailhandel	628	53%	1.340	76%	04-05-2026
	Boliger	552	47%	406	23%	31-12-2019
Gennemsnitlig løbetid						4,5 år

På selskabet hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 14 fremgår detaljeret lejeoversigt.

PO Hamburger Chausse GmbH

Selskab	By	Antal m ²	Andel	Leje i 1000 DKK	Andel	Slutår
PO Hamburger Ch.	Hamburg	3.412		3.113		
Hovedlejere	Tysk sygekasse	3.412	100%	2.872	92%	31-12-2019
Gennemsnitlig løbetid						2 år

På selskabet hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 14 fremgår detaljeret lejeoversigt.



MC PROPERTY FUND

MC Property Fund Hamburg GmbH indgår i Prime Office koncernen den 20.11.2017

På en ekstraordinær generalforsamling den 16.10.2017 besluttede 99,7% af selskabets fremmødte aktionærer (67%) at købe 66,40% af aktierne i selskabet. Transaktionen sluttede med betalingen af købesummen til selskabets aktionærer den 20.11.2017.

Orientering om MC Property Fund Hamburg GmbH

Selskabet er stiftet i 2007 og ejer ejendomme i Nordtyskland med hovedvægt på Hamborg området. Selskabet ejer både boliger og erhvervsjendomme og har i alle årene vist en stabil omsætning (lejeindtægter).

Der er i årets løb notarielt solgt tre ejendomme. De er under tinglysning, og føres under en særskilt post i balancen (aktiver bestemt for salg) med ca. 23 mio. DKK. I januar 2018 er der solgt yderligere en ejendom til 11,3 mio. DKK. Denne ejendom er solgt betinget af at køber kan få ændret lokalplanen for området.

Selskabet forventes i de kommende år at bidrage til en fortsat vækst og indtjening i koncernen. Bestyrelsen vil nøje vurdere de enkelte ejendomme med henblik på om de passer ind i selskabets portefølje og der vil blive foretaget en række investeringer og vedligeholdelse af selskabets ejendomme i 2018 og i 2019.

HOVEDTAL FOR SELSKABET

MC Property Fund*	2017
Beløb i DKK 1.000	
Vurdering	799.582
Andel af portefølje	32,9%
Nettoleje	52.558
Afkastprocent	5,09%
EBIT**	40.683
LTV	60,50%
Tomgang	7,40%
Antal m²	76.847

* Ejendomme der er notarielt solgt i regnskabsåret indgår under aktiver bestemt for salg i balancen, og de indgår ikke.

** EBIT tal er fra selskabets interne model og uden fordeling af fællesomkostninger (revisor, bestyrelse, delegation mv.)

EJENDOMME I MC PROPERTY FUND HAMBURG*

By	Vej	Type	M²	Bolig M²	Erhverv M²	Leje i DKK	Vurdering i DKK	Pr M²
Hamburg	Alte Berner Straße 10	Bolig og erhverv	1.872	653	1.219	1.762.269	31.176.875	16.656
Hamburg**	Billhorner Röhrendamm 121	Solgt	675	-	675	619.634	10.923.869	16.184
Hamburg	Bramfelder Chaussee 209	Bolig og erhverv	2.351	1.087	1.264	1.914.331	33.144.830	14.097
Hamburg	Bramfelder Chaussee 292	Bolig og erhverv	1.541	623	918	1.305.220	22.739.023	14.753
Hamburg	Hermann-Balk-Straße 110	Retail og lægehus	797	-	797	772.048	13.710.220	17.196
Hamburg	Holsteiner Chaussee 23	Bolig	1.204	1.204	-	1.022.952	18.821.016	15.632
Hamburg	Jungfrauenthal 11	Bolig og erhverv	370	290	80	399.227	7.584.895	20.500
Hamburg	Müggenkampstraße 55	Bolig	601	601	-	643.428	12.213.223	20.322
Hamburg	Professor-Brix-Weg 8	Bolig	1.562	1.562	-	1.516.044	28.427.315	18.202
Hamburg	Poppenbütteler Hauptstraße 5	Retail og lægehus	4.068	-	4.068	4.858.735	88.440.474	21.739
Hamburg	Rahlstedter Weg 73	Bolig og erhverv	842	334	509	472.022	7.997.462	9.498
Hamburg	Rahlstedter Weg 75	Bolig	1.346	1.346	-	1.025.692	18.538.520	13.773
Hamburg	Schöneberger Straße 89	Bolig og erhverv	320	320	-	202.467	3.529.142	11.029
Hamburg	Tangstedter Landstraße 25	Bolig og erhverv	2.149	931	1.218	1.964.893	34.620.090	16.108
Hamburg	Cuxhavener Straße 335	Center	4.468	-	4.468	2.274.397	35.573.724	7.962
Hamburg	Cuxhavener Straße 344	Center	3.960	-	3.960	1.945.723	30.119.430	7.606
Hamburg Ost-Reinbek	Bergstraße 1	Supermarked	5.425	374	5.051	3.629.332	60.639.293	11.178
Hamburg Nord -Norderstedt	Ulzburgerstraße 332	Supermarked	1.697	-	1.697	1.388.078	22.849.280	13.468
Hamburg Nord- Pinneberg	Damm 26	Bolig	930	930	-	634.487	11.234.304	12.080
Hamburg Nord- Pinneberg	Dingstätte 29	Bolig og erhverv	896	516	380	688.473	11.806.391	13.182
Eutin	Lübecker Landstraße 5	Bolig	177	177	-	89.785	1.269.292	7.171
Bad Oldesloe	Hindenburgstraße 20	Tekstil og kontor	929	126	803	534.088	7.805.484	8.404
Bad Segeberg	Kirchstraße 12A	Bolig	1.440	1.440	-	847.369	12.453.097	8.648

By	Vej	Type	M²	Bolig M²	Erhverv M²	Leje i DKK	Vurdering i DKK	Pr M²
Buxtehude	Bahnhofstraße 48	Kontor og restaurant	1.902	75	1.827	1.656.942	22.950.311	12.064
Cuxhaven	Nordersteinstraße 2A	Bolig og erhverv	882	332	550	506.135	6.469.456	7.337
Cuxhaven	Nordersteinstraße 3	Bolig og erhverv	354	192	161	120.680	1.284.502	3.632
Eckernförde	Rendsburger Straße 109	Supermarked	2.149	168	1.981	1.320.070	17.144.705	7.978
Eutin	Lübecker Landstraße 3	Bolig og erhverv	1.365	149	1.216	665.181	8.131.146	5.956
Glückstadt	Molenkiekergang 1	Bolig og erhverv	2.647	1.435	1.213	1.283.783	17.909.184	6.765
Heide	Süderstraße 26	Bolig og erhverv	568	204	364	312.449	3.950.491	6.950
Heide	Berliner Straße 10	Bolig	3.597	3.597	-	1.540.696	20.629.350	5.735
Hohenlockstedt	Kieler Straße 44	Kontor og læge	855	-	855	314.758	4.386.028	5.132
Itzehoe	Feldschmiede 73	Bolig og erhverv	643	235	408	627.149	8.825.419	13.728
Lauenburg	Berliner Straße 16	Bolig og erhverv	1.452	752	700	1.103.841	14.957.086	10.301
Mölln	Grambeker Weg 5	Jysk	1.371	-	1.371	702.322	9.955.763	7.260
Neumünster	Kieler Straße 383	Supermarked	960	-	960	732.578	9.933.633	10.351
Rendsburg	Liegnitzer Straße 3	Bolig	1.629	1.629	-	600.964	7.581.333	4.653
Rendsburg	Liegnitzer Straße 5	Bolig	1.629	1.629	-	582.526	7.246.024	4.447
Rendsburg	Liegnitzer Straße 7	Bolig	2.001	2.001	-	658.874	7.871.303	3.934
						-		
						-		
Scheeßel	Bahnhofstraße 2A	Erhverv	994	-	994	152.974	646.806	651
Seevetal **	Glüsingerstraße 22	Erhverv	563	165	399	344.401	4.468.381	7.934
Trappenkamp	Erfurter Straße 10	Erhverv	1.075	-	1.075	336.395	3.419.415	3.180
Trittau	Vorburgstraße 1	Hotel og supermarked	2.559	113	2.447	1.806.077	24.141.763	9.432
Winsen	Deichstraße 26	Bolig og erhverv	954	509	445	375.480	4.259.972	4.465
Husum	Neustadt 101	Bolig og erhverv	652	282	370	149.304	1.203.676	1.847
Leck	Rudolf Diesel Straße 1	Erhverv	1.862	-	1.862	914.609	11.207.062	6.018

By	Vej	Type	M ²	Bolig M ²	Erhverv M ²	Leje i DKK	Vurdering i DKK	Pr M ²
Henstedt-Ulzburg	Hamburger Straße 24	Bolig og erhverv	3.131	670	2.461	2.413.210	41.402.154	13.223
Schleswig	Stadtweg 58	Bolig og erhverv	1.431	341	1.090	1.041.439	14.000.999	9.782
			76.847	26.993	49.855	50.773.529	799.593.211	10.405

* Ejendomme der er notarielt solgt i regnskabsåret og derfor præsenteret som aktiver bestemt for salg er ikke medtaget- ** Solgt i 2018.

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 erhvervsejendomme ligger udelukkende i større 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.

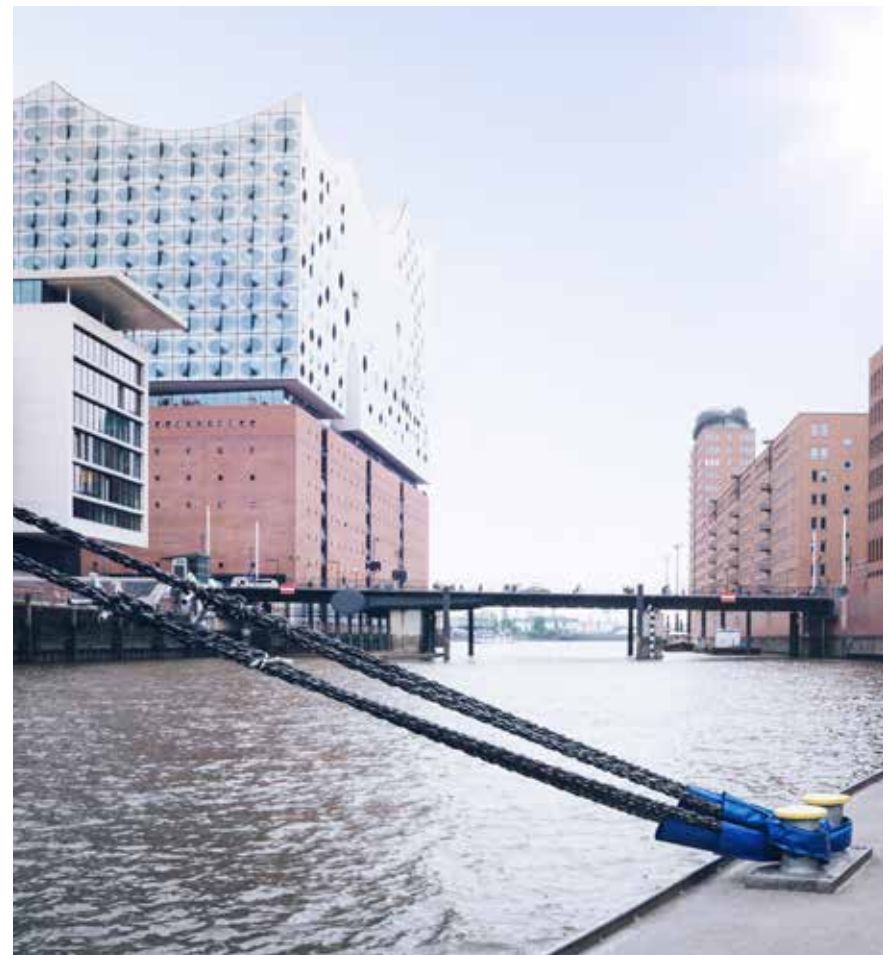
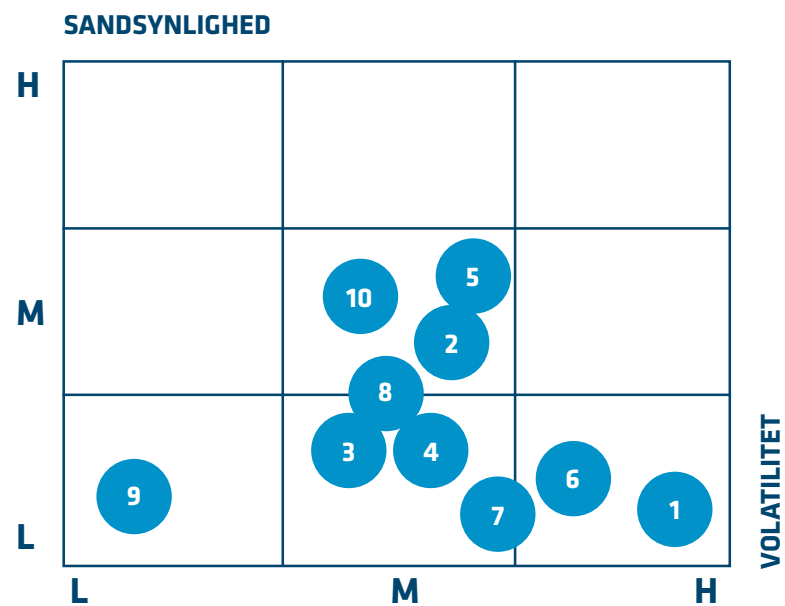
Transaktionsskat af fast ejendom ved salg er hævet markant i de seneste år, men også ændringer i den tyske beskatning af ejendomsselskaber kan betyde højere skattebetalinger. Da selskabet opererer over landegrænserne kan ændringer i skatteaftale mellem Danmark og Tyskland betyde ændrede skattemæssige forhold. Selskabet er ikke part i usædvanlige eller større retssager.

RISIKOANALYSE

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 |



SELSKABETS KAPITALSTRUKTUR

Selskabets strategi er koncentreret omkring drift og balancestyling, og selskabet vil kun vokse når både indtjening og kapitalforhold tilsiger det.

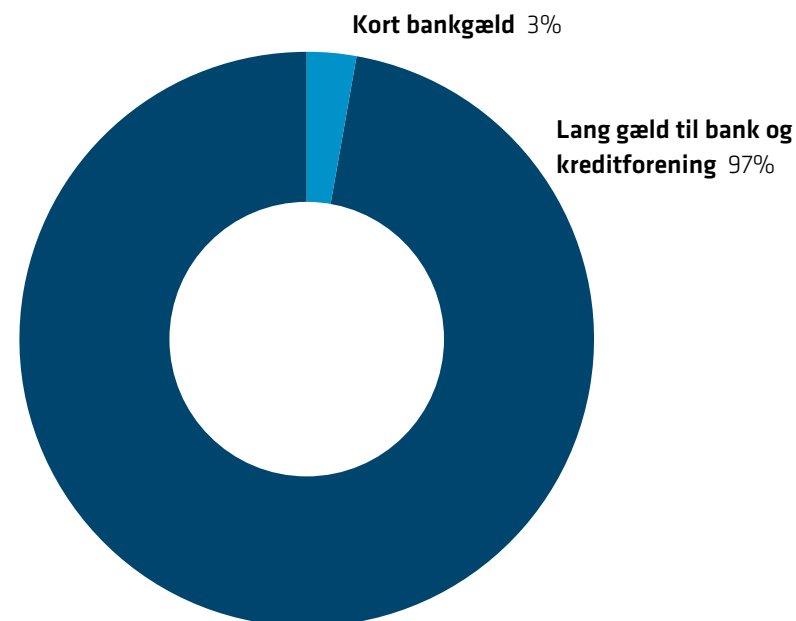
Ejendommenes drift og spredningen på boliger, kontor og erhverv er med til sikre en stabil indtjening og en lav risiko. Selskabets kapitalstruktur består primært af egenkapital og realkreditlån med løbetider til 2025 og 2027.

Selskabets kortfristede gæld afvikles i løbet af en 4-årige periode. Selskabet har i forbindelse med købet af MC Property Fund Hamburg GmbH optaget et ansvarligt lån på 37,2 mio. DKK hos et selskab, hvor direktør og bestyrelsesmedlem er medejer.

Formålet er både at stille risikovillig kapital til rådighed og delfinansiere købet af MC Property Fund Hamburg GmbH uden en større kapitalforhøjelse.

Selskabets finanspolitik fastsætter soliditet til minimum 30% og den udgør ultimo året 34,1%.

FORDELING PÅ LANG OG KORT GÆLD



PRIMRAC (PRIME OFFICE RISK ADJUSTED CAPITAL)

Selskabets kapitalstruktur skal medvirke til at minimere risikoen ved en finansiell krise. Selskabet inddrager her både ansvarlige lån og den udskudte skat i et nøgletal, der justerer selskabets soliditet. PRIMRAC er selskabets risikojusterede soliditetsnøgletal og det komplementerer det traditionelle soliditetsnøgletal.

Både den ansvarlige kapital og den udskudte skat er en langsigtet del af selskabets kapitalstruktur.

Alle tal i DKK 1.000	31-12-2016	31-12-2017
Samlede aktiver	1.564.311	2.484.498
Egenkapital	624.824	854.681
Ansvarlige lån	17.868	62.537
Udskudt skat	31.619	87.005
Risikokapital I	674.311	1.004.223
PRIMRAC	43,1%	40,1%
Soliditet	39,9%	34,1%

LOAN-TO VALUE – LTV STIGER MED ØGET GEARING

Som det fremgår er LTV målt som realkreditgæld i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme steget fra 50,2% til 52%.

Målt på al rentebærende gæld til bank og kreditforening er LTV steget fra ca. 54% til ca. 58%.

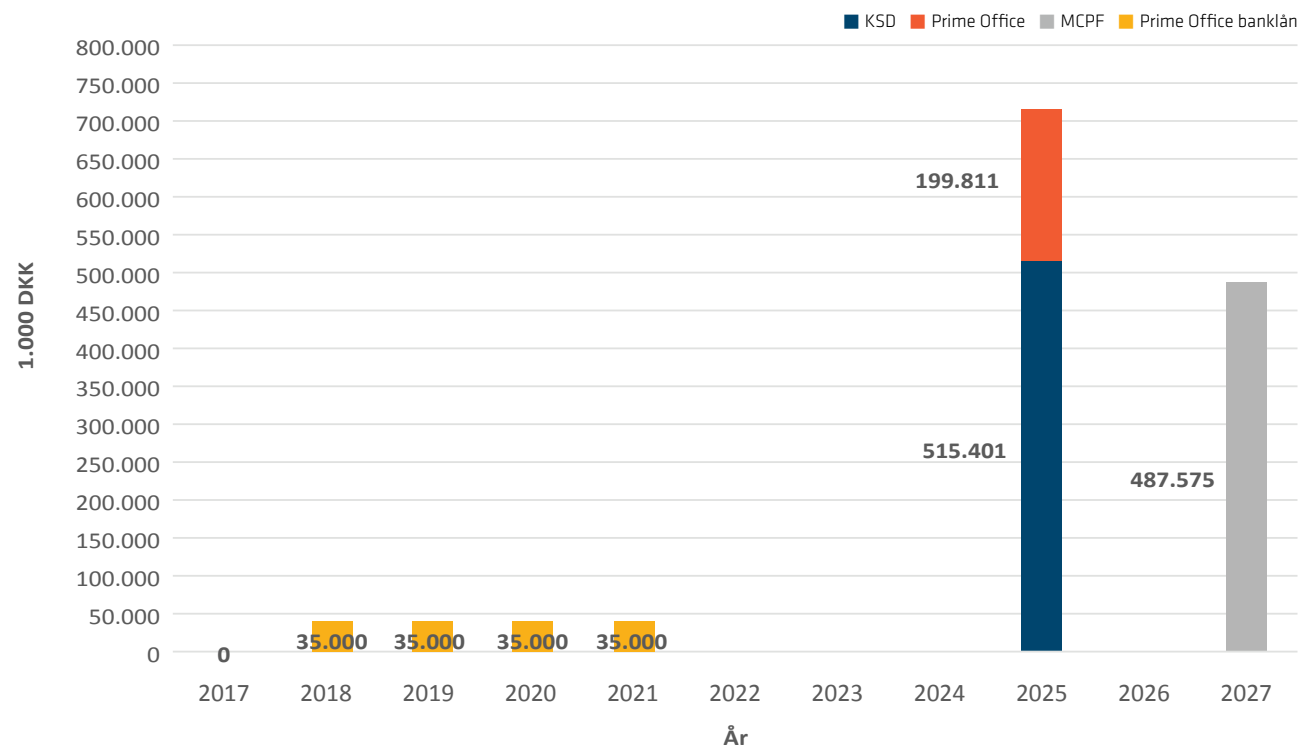
Sammenligner man selskabet med øvrige finansielle institutioner, som banker og realkreditinstitutter er der tale om en høj soliditet og stor egenfinansiering. Risikoen på den samlede aktivmasse med 76% i boligejendomme vurderes som teoretisk kreditrisiko.

Alle tal i DKK 1.000	31-12-2016	31-12-2017
Investeringsejendomme	1.551.568	2.429.833
Lån med pant – kreditforening og statslån	778.683	1.263.739
Lån – bank	65.941	166.212
Likvide beholdninger	9.172	21.561
LTV kreditforening	50,2%	52,0%
LTV kreditforening og bank	53,8%	57,9%

LANGFRISTEDE LÅN HAR LANG LØBETID OG LAV RENTE

Som det fremgår afvikles selskabet lån til købet af MC Property Fund Hamburg GmbH med 35 mio. DKK. Selskabets realkreditlån forfalder i 2025 og 2027 og har en restløbetid på gennemsnitlig 9 år.

FORVENTET FORFALDSSTRUKTUR FOR GÆLD*



*) Lån i Nykredit forventes afviklet over 4 år. Salg af ejendomme i MCPF kan rykke endelig afvikling.



396157H

500

FINANSIERINGSSTRATEGI

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

Der er oprettet en central styring af koncernselskabernes likviditet for at nedbringe renteomkostningerne på bankgæld. Koncernens strategiske mål for kapitalstrukturen er en soliditet på minimum 30%. Selskabets gæld finansieres som udgangspunktet med realkreditlån med lang løbetid.

PRIMRAC der er selskabets interne risikonøgletal ligger på 40,1% mod 34,1% som traditionelt soliditetsnøgletal.

Selskabets bankgæld er variabel med afdrag, og afvikles over 4 år.

Som et led i koncernens kapitalstruktur optages lån med forskellige forfaldstidspunkter, og forhandles med selskabets banker senest et år før forfald. Selskabets renterisiko afdækkes ved at optage lån med fast rente og via rentesikringer.

OVERSIGT FOR KONCERNENS GÆLDSFORPLIGTELSE OVERFOR REALKREDITINSTITUT

Beløb i DKK 1.000 SELSKAB	Type	Lån	Rente i %*)	Forfalds- tidspunkt	Vurdering pr. 31. dec. 2017	LTV Langfristet
K/S Danske Immobilien	Bolig	515.401	0,020	2025	1.270.636	40,6%
PO Wandsbek GmbH	Kontor	17.985	0,000	2025	34.909	51,5%
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	106.376	0,000	2025	189.100	56,3%
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	25.881	0,000	2025	44.717	58,5%
Office Kamp GmbH	Kontor	16.231	0,000	2025	29.832	54,4%
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	33.338	0,000	2025	60.966	54,7%
MC Property Fund Hamburg GmbH	Blandet	487.575	0,000	2027	799.582	61,0%
I alt		1.202.787			2.429.833	49,5%
I alt (Bolig)		515.401			1.270.636	
I alt (Kontor+ MCPF)		687.386			1.158.605	

*) Selskabets realkreditlån matcher det variable ben på selskabets indgåede renteswaps.

Som det fremgår andrager LTV for selskabets største ejendomsselskab – K/S Danske Immobilien – 40,6%, og selskabets seneste køb – MC Property Fund – har en LTV på 61%. LTV målt for kreditforeningsgæld i forhold til dagsværdi er samlet på 49,5%.

ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE I KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	Type	Beløb	Rentesats	Forfald
Nykredit Bank Prime Office ¹⁾		144.000	3,85%	2022
Investorer MCPF ²⁾	Ansvarligt lån	19.221	10%	2022
Investorer MCPF ²⁾	Ansvarligt lån	13.261	8%	2022
HKL Grundstückinvest GmbH ²⁾	Ansvarligt lån	37.225	5%	2022
Sydbank MCPF ³⁾	Driftskredit	13.410	2%	
Offentlige lån KSD	Lån	60.952	1%	2025
I alt		288.069		

1) Afvikles over 4 år. 2) kan indfries af Prime Office når som helst. 3) Kautions af større aktionær. Provision 2%

OVERSIGT FOR KONCERNENS RENTESIKRINGSARRANGEMENTER

Beløb i DKK 1.000 SELSKAB	Type	Rentesats i pct.	Forfaldstidspunkt	Sikringsbeløb
Prime Office A/S	Renteswap	0,825	2025	223.347
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,670	2022	148.898
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,960	2025	148.898
K/S Danske Immobilien	Obligationslån	0,493	2020	148.898
K/S Danske Immobilien	Tyske statslån	0,750	2022	60.952
MC Property Fund Hamburg GmbH	Renteswap	0,190	2022	260.572
I alt				991.565

AFDÆKNINGSPROCENT FOR PERIODEN 2017 TIL 2022

Som det fremgår er selskabets finansielle gældsforpligtelser afdækket med rentesikringer svarende til mellem 68,5% og 73,6% i de kommende 5 år. Selskabets følsomhed ved rentestigninger er dermed begrænsede.

Tabellen viser følgende hvordan ændringer i afkastrenten og lejeindtægter påvirker væsentlige økonomiske nøgletal i selskabet.

OVERSIGT FOR KONCERNENS GÆLDSFORPLIGTELSE OVERFOR REALKREDITINSTITUT

Alle tal i DKK 1.000	2017	2018	2019	2020	2021	2021
Finansielle gældsforpligtelser	1.347.079	1.312.079	1.277.079	1.242.079	1.207.079	1.199.079
Heraf med fast rente	991.565	987.565	983.565	979.565	826.667	822.667
Afdækningsprocent	73,6%	75,3%	77,0%	78,9%	68,5%	68,6%

FØLSOMHEDSANALYSE VED ÆNDRINGER I AFKASTRENTE OG LEJEINDTÆGT

EJENDOMSPORTEFØLJE - ÆNDRING AF AFKASTPROCENT

Årsregnskab	Vægtet afkastprocent	Ændring Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi pr. m ²	Egenkapital mio. DKK	Egenkapital andel
Investeringsejendomme	5,06%		2.429,8	8.354	854	35,1%
Afkastprocent stiger						
Afkastprocent stiger med 0,25%	5,31%	-115	2.315	7.960	758	32,7%
Afkastprocent stiger med 0,5%	5,56%	-219	2.211	7.602	670	30,3%
Afkastprocent stiger med 0,75%	5,81%	-314	2.116	7.275	590	27,9%
Afkastprocent stiger med 1%	6,06%	-401	2.029	6.975	516	25,5%
Afkastprocent falder						
Afkastprocent falder med 0,25%	4,81%	126	2.556	8.788	960	37,6%
Afkastprocent falder med 0,5%	4,56%	266	2.696	9.269	1.078	40,0%
Afkastprocent falder med 0,75%	4,31%	423	2.852	9.807	1.210	42,4%
Afkastprocent falder med 1%	4,06%	598	3.028	10.411	1.358	44,8%

Ved et fald i afkastrenten på 1% vil værdien af selskabets ejendomme udgøre 3.028 mio. DKK mod 2.429,8 mio. DKK pr. 31.12.2017.

Ved en stigning i afkastrenten på 1% vil værdien af selskabets ejendomme udgøre 2.028,7 mio. DKK mod 2.429,8 pr. 31.12.2017.

Tabellen viser følsomheden ved ændringer i afkastprocenten og betydningen for dagsværdi, dagsværdi pr. m² og ændringer i egenkapital og egenkapitalandelen.

EJENDOMSPORTEFØLJE - ÆNDRING AF LEJE

Årsregnskab	Årslejen ændres med mio. DKK	Ændring Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi pr. m ²	Egenkapital mio. DKK	Egenkapital andel
Investeringsejendomme			2.430	8.354	854	35,1%
Nettoleje	162,6			-		
Lejen stiger med 1%	1,6	32	2.461	8.461	881	35,8%
Lejen stiger med 2%	3,3	64	2.493	8.571	908	36,4%
Lejen stiger med 3%	4,9	96	2.526	8.685	935	37,0%
Lejen stiger med 4%	6,5	129	2.558	8.795	962	37,6%
Lejen stiger med 5%	8,1	161	2.591	8.908	989	38,2%
Lejen falder med 1%	-1,6	-32	2.397	8.241	827	34,5%
Lejen falder med 2%	-3,3	-64	2.365	8.131	800	33,8%
Lejen falder med 3%	-4,9	-96	2.333	8.021	773	33,1%
Lejen falder med 4%	-6,5	-129	2.301	7.911	764	32,4%
Lejen falder med 5%	-8,1	-161	2.269	7.801	719	31,7%

I ovenstående tabel er vist følsomheden ved ændringer i årslejen for **+/- 1-5%**.

Et fald i lejeindtægterne på 5% svarende til 8,1 mio. DKK vil betyde en ændring i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme på 161 mio. DKK.

I indberetninger til Finanstilsynet skal der foretages stresstest. I nedenstående tabel er vist virkningerne af at selskabets ejendomme falder med 25% og renten stiger med 5%.

STRESSTEST

Det er væsentligt for selskabet, at balancen er stærk.

Ved et fald i ejendomspriserne på 25% og en rentestigning på 5% vil selskabet stadig have en stærk soliditet. Selskabets interne soliditetstal – PRIMRAC – viser en soliditet på 31,6%.

LTV stiger fra 52% i forhold til realkreditgæld og dagsværdi af investeringsejendomme til 67,3%.

Faldet i ejendomspriserne modvirkes af, at en 5% rentestigning øger værdien af selskabets rentesikringer.

STRESSTEST EJENDOMME FALDER 25% OG RENTEN STIGER 5%

Beløb i DKK 1.000	31-12-2016	31-12-2017	Ejendomme falder 25%	Renten stiger 5%
Samlede aktiver	1.564.311	2.484.498	1.877.715	1.877.715
Egenkapital	624.824	854.681		517.614
Ansvarlige lån	17.868	62.537		62.537
Finansielle instrumenter	22.174	13.122		288.838
Udskudt skat	31.619	87.005		12.850
Risikokapital I	696.485	1.017.345		593.002
PRIMRAC	44,5%	40,6%		31,6%
Soliditet	39,9%	34,1%		27,6%
LTV kreditforening		52,0%		67,3%

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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 2017, samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2017.

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 13. marts 2018

Direktion



Mogens Vinther Møller
Administrerende direktør

Bestyrelse



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Knud Aage Hjorth
Næstformand



Torben Hjørt Friderichsen
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Prime Office A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og bestyrelsen.

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 nær-mere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskab 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.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1 i forordning (EU) nr. 537/2014.

Vi blev første gang valgt som revisor for Prime Office A/S den 19.4.2013 for regnskabsåret 2013. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 5 år frem til og med regnskabsåret 2017.

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 2017. 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 2.429.833 t.kr. Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi, og årets samlede dagsværdiregulering udgør en nettoindtægt på 75.791 t.kr., jf. regnskabets note 19, 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 98% 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 værdiansættelsesmodel (en afkastbaseret model), og vores revision er derfor fokuseret på disse elementer for de enkelte ejendomme:

1. Fastsættelse af det budgetterede nettoresultat for 2018 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.

Den af ledelsen anvendte metode for dagsværdiansættelsen og de væsentligste elementer heri og forudsætninger herfor er beskrevet i regnskabet note 2.

Forholdet er behandlet således i revisionen

Vi opnåede en forståelse af ledelsens processer for værdiansættelsen af investeringsejendommene, udfordrede disse samt sikrede os, at de anvendte metoder og principper er passende beskrevet i regnskabet.

- Vi vurderede og testede koncernens kontroller til sikring af en nøjagtig og fuldstændig opgørelse af det budgetterede nettoresultat for de enkelte ejendomme, herunder korrektioner som følge af tomgang. Testen omfattede en kontrol af, at de budgetterede forudsætninger bygger på et validt grundlag for ejendomsadministration og ejendomsservice samt omkostninger til løbende vedligeholdelse mv. Vi testede desuden, at der er korigeret for tomgangsleje. Vi kontrollerede, at det budgetterede nettoresultat for de enkelte ejendomme er ledelsesgodkendt. 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 ejendomme ved at sammeholde 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.

Virksomhedskøb: Købet af 66,4% af MC Property Fund Hamburg GmbH

Koncernen købte pr. 20.11.2017 66,4% af ejendomsselskabet, MC Property Fund Hamburg GmbH, jf. omtale i koncernregnskabet note 29. I forbindelse med transaktionen har ledelsen udarbejdet en købsprisallokering. Købsprisallokeringen indebærer væsentlige estimater og skøn foretaget af ledelsen, herunder værdiansættelse af identificerbare aktiver til dagsværdi. Herudover fik koncernen i henhold til overdragelsesaftalen retten til resultatet for MC Property Fund Hamburg GmbH for perioden 01.01.2017 – 20.11.2017. Ledelsen har med udgangspunkt i den indhentede valuarvurdering for MC Property Fund Hamburg GmbH pr. 31.12.2017 skønsmæssigt fastsat dagsværdien af de overtagne ejendomme pr. 20.11.2017. Dette har medført, at koncernen har indtægtsført en badwill på 11.222 t.kr. under andre driftsindtægter i resultatopgørelsen i 2017.

Vi har vurderet, at dagsværdiansættelserne i købsprisallokeringen, herunder den opgjorte badwill, er et centralt forhold ved revisionen som følge af de væsentlige skøn, ledelsen skal udøve i forbindelse med dagsværdiansættelserne af de samlede nettoaktiver. Et anderledes skøn kan have væsentlig indflydelse på nettoaktiverne og den opgjorte badwill.

Forholdet er behandlet således i revisionen

Vi opnåede en forståelse af ledelsens proces for værdiansættelsen af de overtagne nettoaktiver pr. 20.11.2017. Vi udfordrede værdiansættelserne, herunder periodiseringen af værdistigningen, således at værdistigningen i 2017 er fordelt i perioden før og efter erhvervelsestidspunktet.

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 årsregnskabet, 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 revisionspåtegning. 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 års-

regnskabet, 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 bl.a. 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 of-fentlige interesse har af sådan kommunikation.

Aarhus, den 13. marts 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Gade Steinmetz
statsautoriseret revisor
mne34145



Resultatopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2017	2016	2017	2016
4	Nettoomsætning	114.230	107.311	3.701	3.964
5	Driftsomkostninger	(26.768)	(21.242)	0	0
	Bruttoresultat	87.462	86.069	3.701	3.964
10	Andre driftsindtægter	11.222	0	0	0
6,7,8,9	Salgs- og administrationsomkostninger	(23.678)	(18.172)	(9.302)	(5.687)
	Resultat af primær drift	75.006	67.897	(5.601)	(1.723)
19	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	91.805	69.537
11	Finansielle indtægter	5	20	917	1.217
12	Finansielle omkostninger	(17.891)	(20.934)	(3.971)	(5.848)
	Resultat før kurs- og værdireguleringer	57.120	46.983	83.152	63.183
13	Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	75.791	57.124	0	0
	Resultat før skat	132.911	104.107	83.152	63.183
14	Skat af årets resultat	(14.388)	(11.539)	(10.183)	(6.714)
15	Årets resultat	118.523	92.568	72.969	56.469

Fordeling af årets resultat			
	Moderselskabets aktionærer	72.969	56.469
	Ikke kontrollerende interesser	45.554	36.099
	I alt	118.523	92.568

Resultat pr. aktie i DKK			
16	Resultat pr. aktie (EPS)	22,75	18,12
16	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	22,62	17,68

Totalindkomstopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2017	2016	2017	2016
	Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen	118.523	92.568	72.969	56.469
	Anden totalindkomst				
	Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:				
	Kursreguleringer	882	(2.094)	533	(1.237)
24,27	Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	10.949	(16.850)	7.466	(13.279)
24,27	Egenkapitalbevægelser i datterselskaber	0	0	850	0
25	Skat af dagsværdireguleringer	-1.643	2.870	-1.643	2.869
	Anden totalindkomst	10.189	(16.075)	7.205	(11.647)
	Årets totalindkomst	128.711	76.493	80.174	44.822
	Fordeling af årets totalindkomst				
	Moderselskabets aktionærer	80.174	44.822		
	Ikke kontrollerende interesser	48.537	31.671		
	I alt	128.711	76.493		

BALANCE

Aktiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2017	2016	2017	2016
	Langfristede aktiver				
	<i>Materielle aktiver</i>				
13,18	Investeringsjendomme	2.429.833	1.551.568	0	0
18	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	323	0	0	0
	<i>Finansielle aktiver</i>				
19	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	685.534	442.856
	Langfristede aktiver i alt	2.430.156	1.551.568	685.534	442.856
	Kortfristede aktiver				
20	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.792	1.810	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	29.385	37.745
21	Andre tilgodehavender	4.840	502	52	51
	Periodeafgrænsningsposter	889	1.259	889	1.253
	Likvide beholdninger	21.561	9.172	2.063	2.221
	Aktiver bestemt for salg	23.260	0	0	0
	Kortfristede aktiver	54.342	12.743	32.390	41.270
	Aktiver i alt	2.484.498	1.564.311	717.924	484.126

Passiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2017	2016	2017	2016
	Egenkapital				
22	Aktiekapital	174.666	159.666	174.666	159.666
	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	0	277.509	190.452
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(9.193)	(18.500)	0	0
	Overført resultat	689.209	483.658	32.737	27.432
	Egenkapital i alt	854.681	624.824	484.912	377.552
	<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	369.770	247.272	0	0
	Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	484.912	377.552	484.912	377.552
	Langfristede gældsforpligtelser				
25	Udsudt skat	87.005	31.619	30.945	20.847
24	Gæld til kreditinstitutter	1.260.486	778.683	0	0
24	Gæld til banker	119.923	65.113	119.923	65.113
24	Anden gæld	37.225	0	37.225	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.504.638	875.415	188.092	85.960
	Kortfristede gældsforpligtelser				
24	Gæld til kreditinstitutter	3.253	10.467	0	0
24	Gæld til banker	43.036	10.000	24.568	10.000
	Leverandørgæld	11.358	3.855	0	0
	Gæld, tilknyttede virksomheder	0	0	8.325	0
	Selskabsskat	3.173	1.959	3.130	1.380
	Periodeafgrænsningsposter	0	30	0	0
24,26	Anden gæld	64.358	37.761	8.897	9.234
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	125.179	64.072	44.921	20.614
	Forpligtelser i alt	1.629.817	939.487	233.012	106.574
	Passiver i alt	2.484.498	1.564.311	717.924	484.126

Egenkapitalopgørelse for koncernen

2017						
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke-kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2017	159.666	(18.500)	483.658	624.824	247.272	377.552
Årets resultat	0	0	118.523	118.523	45.554	72.969
Anden totalindkomst	0	9.307	882	10.189	2.986	7.203
Totalindkomst i alt	0	9.307	119.405	128.711	48.540	80.171
Kapitalforhøjelse	15.000	0	22.313	37.313	0	37.313
Omkostninger til kapitalforhøjelse	0	0	(389)	(389)	0	(389)
Minoritetsinteresser ved køb af MCPF GmbH	0	0	81.930	81.930	81.930	0
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	(7.972)	(7.972)	(7.972)	0
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	(9.791)	(9.791)	0	(9.791)
Udbytte egne aktier	0	0	55	55	0	55
Transaktioner med ejere i alt	15.000	-	86.146	101.146	73.958	27.188
Egenkapital pr. 31. december 2017	174.666	(9.193)	689.209	854.681	369.770	484.912

2016

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi- regulering af sikrings- instrument	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende modersels- skabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2016	159.666	(4.519)	400.924	556.071	227.642	328.429
Årets resultat	0	0	92.568	92.568	36.099	56.469
Anden totalindkomst	0	(13.981)	(2.094)	(16.075)	(4.429)	(11.646)
Totalindkomst i alt	0	(13.981)	90.474	76.493	31.670	44.823
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	(12.040)	(12.040)	(12.040)	0
Køb / Salg af egne aktier	0	0	8.930	8.930	0	8.930
Udbetalt udbytte	0	0	(4.790)	-4.790	0	-4.790
Udbytte egne aktier	0	0	160	160	0	160
Transaktioner med ejere i alt	0	0	(7.740)	(7.740)	(12.040)	4.300
Egenkapital pr. 31. december 2016	159.666	(18.500)	483.658	624.824	247.272	377.552

Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

Beløb i DKK 1.000	2017			
	Aktiekapital	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2017	159.666	190.452	27.432	377.552
Årets resultat *	0	91.805	(18.836)	72.967
Anden totalindkomst	0	6.673	533	7.205
Totalindkomst i alt	0	98.478	(18.304)	80.172
Kapitalforhøjelse	15.000	-	22.313	37.313
Omkostninger til kapitalforhøjelse	0	0	(389)	(389)
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	(11.420)	11.420	-
Køb / Salg af egne aktier	0	0	-	-
Udbetalt udbytte	0	0	(9.791)	(9.791)
Udbytte af egne aktier	0	0	55	55
Transaktioner med ejere i alt	15.000	(11.420)	23.608	27.188
Egenkapital pr. 31. december 2017	174.666	277.509	32.737	484.912

* Årets resultat 2017 indeholder indtægtsført badwill på 11,2 mio. DKK, jf. note 29.

2016

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moder- selskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2016	159.666	151.233	17.530	328.429
Årets resultat	0	69.537	(13.068)	56.469
Anden totalindkomst	0	(12.991)	1.344	(11.647)
Totalindkomst i alt	0	56.546	(11.724)	44.822
Udlodning K/S Danske Immobilien	-	(17.327)	17.327	-
Køb / Salg af egne aktier	0	0	8.930	8.930
Udbetalt udbytte	-	0	(4.790)	(4.790)
Udbytte af egne aktier	0	-	160	160
Køb / Salg af egne aktier	0	0	-	-
Transaktioner med ejere i alt	-	(17.327)	21.627	4.300
Egenkapital pr. 31. december 2016	159.666	190.452	27.432	377.552

Pengestrømsopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2017	2016	2017	2016
	Resultat af primær drift	75.006	67.897	(5.601)	(1.723)
	Ændring i tilgodehavender	28.874	1.615	1.660	19.437
	Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(35.798)	5.944	12.285	2.575
	Tilbageførsel af badwill	(11.222)	0	0	0
	Betalt selskabsskat	(1.162)	(324)	22	0
	Pengestrømme vedrørende primær drift	55.698	75.132	8.366	20.289
	Modtagne finansielle indtægter	5	20	917	1.217
	Betalte finansielle omkostninger	(17.891)	(20.934)	(3.971)	(5.848)
	Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	37.813	54.218	5.314	15.657
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet				
	Køb / tilgang af investeringsejendomme	(4.533)	(7.267)	0	0
	Salg af aktiver bestemt for salg	3.648	0	0	0
29	Køb af virksomheder (MC Property Fund GmbH)	(151.399)	0	(150.686)	0
	Investering i kapitalinteresse	0	0	0	0
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(152.284)	(7.267)	(150.686)	-
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet				
34	Lånoptagelse	121.948	15.750	121.948	0
34	Tilbagebetaling på lån	(32.785)	(53.295)	(15.345)	(40.092)
	Kapitalforhøjelse	36.924	0	36.924	0
	Udlodning K/S Danske Immobilien	(7.972)	(12.040)	11.420	17.326
	Udloddet udbytte	(9.736)	-	(9.736)	-
	Køb/salg af egne aktier	-	8.930	-	8.930
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	108.379	(40.655)	145.211	(13.835)
	Periodens pengestrømme	(6.092)	6.295	(160)	1.822
	Likvid beholdning ved årets begyndelse	9.172	2.873	2.221	397
	Valutakursreguleringer, likvider	13	4	3	1
	Årets pengestrømme	(6.092)	6.295	(160)	1.822
	Likvid beholdning ved årets slutning	3.093	9.172	2.063	2.221



NOTER

Indholdsfortegnelse

1. Ændring i regnskabspraksis og væsentlig regnskabspraksis	95
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	98
3. Segmentoplysninger	103
4. Nettoomsætning	104
5. Driftsomkostninger	104
6. Salgs- og administrationsomkostninger	104
7. Personaleomkostninger	105
8. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor	106
9. Aktiebaseret vederlæggelse	106
10. Andre driftsindtægter	107
11. Finansielle indtægter	107
12. Finansielle omkostninger	107
13. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	108
14. Skat af årets resultat	110
15. Resultatdisponering	111
16. Resultat pr. aktie	111
17. Udbytte	111
18. Investeringsejendomme og andre anlæg	111
19. Kapitalandele i tilknyttede selskaber	113
20. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	116
21. Andre tilgodehavender	116
22. Aktiekapital	117
23. Egne aktier	117
24. Finansielle gældsforpligtelser	118
25. Udskudt skat	120
26. Anden gæld	121
27. Afledte finansielle instrumenter	122
28. Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	123
29. Køb af virksomheder	124
30. Finansielle risici og finansielle instrumenter	127
31. Nærtstående parter	129
32. Aktionærforhold	130
33. Ledelsens beholdning af aktier mv.	131
34. Ændring i forpligtelser som følge af finansieringsaktivitet	132
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 2017 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 2017. Årsrapport 2017 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I årsrapporten for 2017 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.

Implementeringen af ændringer til IAS 7, oplysninger vedrørende finansieringsaktivitet har medført yderligere oplysninger i præsentationen af finansieringsaktiviteten for året.

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

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 vurdering, at disse nye eller ændrede

standarder og fortolkningsbidrag ikke vil få væsentlig indvirkning på årsrapporten de kommende regnskabsår.

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 træder i kraft for senere regnskabsår, 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, hvilket er uddybet nedenfor.

IFRS 9, Finansielle instrumenter er trådt i kraft for det kommende regnskabsår 2018. 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 er trådt i kraft for det kommende regnskabsår 2018. 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.

IFRS 16, Leasing blev udsendt i januar 2016 og træder i kraft 1. januar 2019. IFRS 16 omhandler den regnskabsmæssige behandling af leasing, og betyder for leasingtager, at alle leasingkontrakter (bortset fra leasingkontrakter af kort varighed og vedrørende aktiver med lille værdi) skal indregnes i balancen som en brugsrettighed og en tilsvarende leasingforpligtelse, og at indregnede leasingaktiver skal afskrives på samme måde som andre anlægsaktiver. Ledelsen vurderer baseret på en forelø-

big analyse, at IFRS 16 ikke vil få væsentlig indflydelse, da Prime Office p.t. ikke har indgået leasingaftaler.

Koncernen forventer ikke at førtidsimplementere IFRS 16. Øvrige nye og ændrede standarder og fortokningsbidrag vurderes ikke at få væsentlig indflydelse på koncernregnskabet for de kommende regnskabsår.



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 regnskabsafslæggelsen. Selskabet har indgået kontrakt med en tysk dataleverandør – BULWIENGESA om levering af data for selskabets investeringsbyer: Hamborg, Lübeck, Kiel, Schleswig og Flensborg. Disse data omfatter tidsserier for demografi, byggeri, indkomstforhold, udlejning for kontor, erhverv og boliger, udlejningspriser for områderne og markedspriser for boliger, kontor og erhverv. Herudover leveres priser for salg af ejerlejligheder, enfamiliehuse, flerfamiliehuse, kontor og erhverv i form af priser pr m² og handelsmultipler (rentesatser) for indgåede handler. BULWIENGESA leverer også ejendomsdata til den tyske Bundesbank statistik for ejendomspriser i Tyskland, og leverer data for 125 byer og alle delstater.

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 udgangspunkt som køb af enkeltaktiver og ikke som en virksomhedsovertagelse, idet overtagelserne omfatter enkeltstående ejendomme. I regnskabsåret 2017 blev erhvervelsen af 66,4% af MC Property Fund GmbH imidlertid vurderet som en virksomhedsovertagelse, da Prime Office A/S i forbindelse med købet overtager strategiske processer ligesom købet bibringer 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. Investerings-ejendomme 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. Alle ejendomme vurderes for 2017 efter en afkastmodel. Kontorejendomme blev tidligere vurderet efter en DCF model. De tyske valuarer anvender en DCF model. Ændringen af opgørelsesmetoden til beregning af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme har ikke haft nogen effekt på dagsværdierne.

De seneste års erfaringer viser, at alle selskaber har en stabil lejeindtægt og en høj udlejningsprocent, og derfor anvendes fremover samme interne vurderingsmodel.

Afkastmodellen har været brugt siden 2004 i K/S Danske Immobilien og hovedelementerne for alle ejendomme er følgende:

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, modernisering og administration.

- Lejeindtægter opgøres til faktisk nettoleje, der er bruttoleje fratrukket tomgangsleje.
- Vedligeholdelsesomkostninger beregnes pr. m² og vurderes pr. ejendom efter formål og efter hvem der kontraktligt foretager indvendig og udvendig vedligeholdelse. Det historiske datagrundlag bekræfter, at de årlige vedligeholdelsesudgifter sikrer en langsigtet kvalitet af ejendommene. For MCPF vil der i de kommende år

dog være et efterslæb. På kvartalsmøder med selskabets forvalter gennemgås hvert enkelt ejendomsselskab specifikt, og der udarbejdes årlige investerings- og vedligeholdelsesbudgetter for alle ejendomsselskaber.

- Investeringer planlægges over en årrække og er medtaget i vedligeholdelsesomkostningerne.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til kontrakt med forvalter.
- Deposita føres på særskilte lejerkonti.
- Korrektioner for dagsværdi: Større udvendige renoveringer kan reserveres på den enkelte ejendom og fradrages i ejendommens markedsværdi.
- Afkastprocenten fastsættes ud fra en risikobetragtning, hvor en lang række parametre indgår: markedrenten, markedsforskel og efterspørgsel, ejendommens type og anvendelighed, by og beliggenhed, ejendommens bygningskvalitet og lejeniveau. Der modtages løbende ejendomsrapporter for det tyske ejendomsmarked og sammen med egne vurderinger fastsættes der en afkastprocent for den enkelte ejendom. Som et led i kvalitetssikring af vurderingerne indhentes der årligt valuarrapporter fra certificerede valuarer.
- Målinger af selskabets ejendomme sker for 2018 på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markedssdata for BULWIENGESA, der leverer ejendomsstatistik for 125 byer til den tyske Bundesbank. Der er i 2018 oprettet en særskilt risikostyringsfunktion med en tysk virksomhed.

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 dagsværdiurdering, med det formål at teste dagsværdien i koncernens egne dagsværdiberegningsmodeller.

Nettoresultatet pr. ejendom sættes i forhold til en afkastprocent, der fastsættes individuelt pr. ejendom.

Afkastprocenter

Dagsværdiberegning af koncernens ejendomme har for 2017 resulteret i en samlet dagsværdi af koncernens investeringsejendomme på i alt 2.429,8 mio. DKK, hvilket svarer til en positiv værdiregulering på 75,7 mio. DKK. Fordeling på boliger er 66,7 mio. DKK, 5,2 mio. DKK på kontorejendomme og 3,8 mio. DKK i MC Property Fund Hamburg GmbH. Herudover er der reguleret for valutakurser og aktivering af investeringer i K/S Danske Immoblien, der udgør 4,5 mio DKK.

Da der ikke findes observerbare markedssdata for investeringsområderne klassificeres investeringsejendommene i lighed med tidligere år som værende på niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

2016			2017	
BY	Bolig *)	Erhverv	Bolig	Erhverv
Hamburg		4,75%	4,50%	4,5%-4,75%
Lübeck	3,04-7,8%	4,75%-5,62%	4,75%	4,75%-5,50%
Kiel		6,17%-7,04%		5,5%-6,25%
Norderstedt				5,00%
Slesvig	3,04-7,8%		5,25%	6,00%
Heide	3,04-7,8%		5,25%	6,00%
Lensahn	3,04-7,8%		5,25%	
Rendsburg			5,25%	
Eutin			5,25%	6,00%
Itzehoe				6,00%
Husum				6,00%
Leck				6,00%
Neumünster				6,00%
Glückstadt				5,25%
Trittau				6,00%
Treppenkamp				6,00%
Øvrige			5,25%	6,00%

*) Gns. 5,11%.

Nøgletal for investeringsejendommene

Beløb i DKK 1.000	Type	Antal	Antal m ²	Erhverv	Bolig	Værdi pr m ² i DKK	Afkast Procent	Leje pr m ²	Tomgang Procent
K/S Danske Immobilien	Bolig	77	193.028		193.028	6.583	5,00%	456	2,9
PO Kohlmarkt	Kontor	1	9.265	9.265		20.410	4,75%	1.163	1,2
PO Walkerdamm	Kontor	1	4.988	4.988		12.222	6,25%	885	0,3
PO Wandsbek	Bolig	1	1.180	628	552	29.587	4,38%	1.492	2,0
PO Hamburger Chausse	Kontor	1	3.412	3.412		13.129	6,25%	913	0,0
Office Kamp	Kontor	0	2.136	2.136	-	13.967	5,50%	908	0,0
MC Property Fund Hamburg GmbH	Bolig og erhverv	48	76.847	49.854	26.992	10.405	5,09%	684	7,4
i alt		129	290.856	70.283	220.572	8.354	5,06%	559	4,2
				24%	76%				

Ekstern dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme

Prime Office A/S har i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende årsrapport 2017 indhentet eksterne valuarberegninger på dagsværdierne af koncernens investeringsejendomme.

Ledelsens begrundelse for at indhente valuarvurderinger fra eksterne valuarer er til brug for efterprøvelse af koncernens egne afkastmodeller. 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 ca. 10%. Disse omkostninger er grundskat ved salg, der varierer fra delstat til delstat, mægler og notaromkostninger. Disse omkostninger er omkostninger som en køber skal betale ved eventuel erhvervelse af ejendommene.

Vurdering af selskabets ejendomme

Beløb i DKK 1.000	Vurdering 31-12-2016	Vurdering 31-12-2017	Vurdering Valuar 31-12-2017	Vurdering Valuar Omk + 10%*
K/S Danske Immobilien	1.197.700	1.270.636	1.274.418	1.401.860
PO Kohlmarkt	187.477	189.100	187.611	206.373
PO Walkerdamm	58.925	60.965	59.559	65.515
PO Wandsbek	33.419	34.913	34.247	37.671
PO Hamburger Chausse	44.717	44.717	43.180	47.498
Office Kamp	29.349	29.834	29.407	32.348
MC Property Fund		799.582	796.828	876.510
	1.551.587	2.429.833	2.425.251	2.667.776

* Grundskat varierer i delstater.

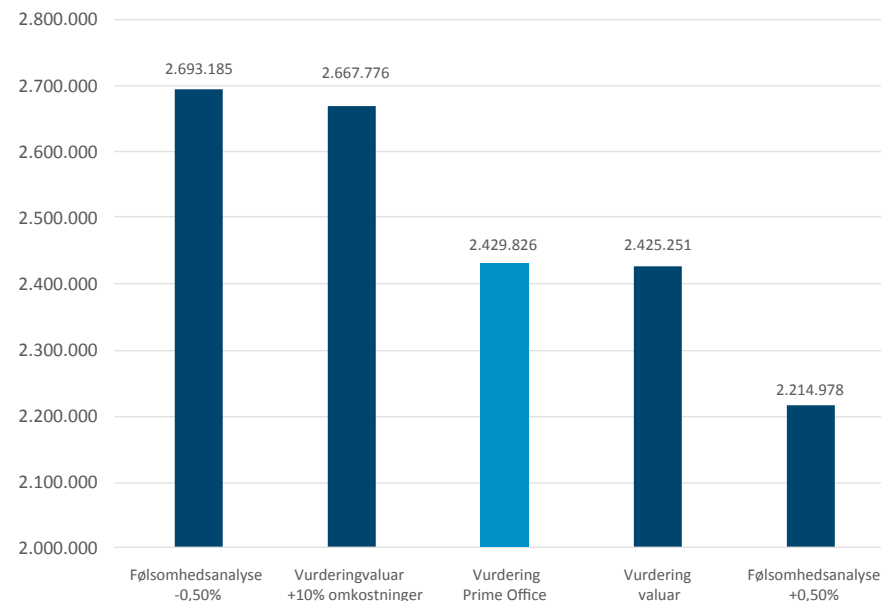
Som det fremgår har de tyske valuarer beregnet værdien af selskabets investerings-ejendomme til 2,667 mia. DKK og til 2,425 mia. DKK eksklusive omkostninger. Baggrunden for at de tyske valuarer tillægger omkostninger er et krav fra RICS, der er en institution for certificerede valuarer.

For at sikre en uvildig og professionel dagsværdi-vurdering vil ledelsen forsat indhente valuarrapport er fra tyske valuarer årligt. Disse offentliggøres fortsat på selskabets hjemmeside.

Selskabets har indgået en dataleveringsaftale med BULWIENGESA om markedsdato for selskabets investeringsbyer: Lübeck, Hamborg, Kiel, Flensborg og Schleswig og vil fremover anvende disse data ved vurderingen af selskabets investeringsejendomme i delårs- og halvårsrapporter. Selskabets forvalter BUWOG Immobilien Management vil fortsat levere månedlige ejendomsdata for alle ejendomme.

Herudover er der oprettet en risikostyringsfunktion omkring selskabets ejendomme hos en tysk samarbejdspartner.

Grafisk fremstilling af følsomheder



Selskabets investeringsejendomme klassificeres efter IFRS 13's dagsværdihierarki niveau 3, da der ikke findes et marked for flere af byerne. Dagsværdimåling på baggrund af beregningsmodeller er i sagens natur altid forbundet med usikkerhed som følge af, at der i vid udstrækning anvendes input til modellerne, som ikke direkte kan observeres på aktive markeder. De valgte afkastprocenter er derfor behæftet med usikkerhed, og den grafiske følsomhedsanalyse viser, at ud fra en samlet vurdering af investerings-ejendommene på 2,429,8 mia. DKK svinger variationen ved ændringer i afkastprocenten på + - 0,5% fra 2.693 mio. DKK til 2.214 mio. DKK.

Følsomhedsanalyse af investeringsejendommenes dagsværdi

Ved anvendelse af koncernens interne afkastbaserede model er dagsværdien følsom over for ændringer i dels afkastprocenten og dels i ændringer af ændringer i lejeindtægt.

Følsomhedsanalysen ved ændringer af afkastprocenten på + - 0,5% og ved ændringer i lejeindtægterne på + - 5% er følgende:

Et fald i årslejen på 5% svarende til ca. 8,1 mio. DKK vil betyde, at ejendommenes værdi falder med ca. 160 mio. DKK og en stigning i lejeindtægterne på 5% vil omvendt betyde, at ejendommenes værdi stiger med 160 mio. DKK.

Stiger afkastkravet med 0,5% vil det betyde, at investeringsejendommens værdi falder med 219 mio. DKK og falder afkastkravet med 0,5% vil ejendommenes værdi stiger med 266 mio. DKK.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er endvidere blevet vurderet af eksterne valuarer den 31. december 2017. Ifølge de eksterne vurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme i alt 2.425,2 mio. DKK.

Årsleje			
mio	-5%	162.496	5%
Ændring årsleje	-8,1		8,1
Dagsværdi	-160		160
Afkastprocent			
mio	-0,5%	5,06%	0,5%
Dagsværdi	266	-	-219

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 2017 87,0 mio. DKK mod 31,6mio. DKK i 2016. Heraf kommer stigningen fra opkøbet af MC Property Fund Hamburg med 41,5 mio. DKK.

For moderselskabet udgør værdien af den udskudte skatteforpligtelse pr. 31. december 2017 30,9 mio. DKK mod 20,8 mio. DKK i 2016. Koncernen har aktiveret værdien af skattemæssige underskud fra tidligere år, da de forventes anvendt i fremtidige overskud eller ved salg af investeringsejendomme. Moderselskabet har dog ikke aktiveret værdien af skattemæssige underskud fuldt ud, da selskabet ikke kan forvente at anvende disse fuldt ud.

3. SEGMENTOPLYSNINGER ^{1), 2)}

Prime Office A/S investerer i tyske bolig-, - kontor- og erhvervsejendomme med solide lejere og med beliggenhed i nordtyske byer. I segmentanalysen opstilles resultatopgørelse før dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme.

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 prisfastsættes til vurderede markedsværdier.

SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERN: BOLIG OG KONTOR

	Boligejendomme K/S Danske Immobilien		Kontorejendomme Prime Office kontor		Bolig og erhverv ³⁾ MC Property Fund HH
BELØB I DKK 1.000	2016	2016	2016	2015	2017
Nettoomsætning	87.400	85.233	22.115	22.078	4.408
Driftsomkostninger	-22.493	-17.792	-2.457	-3.448	-1.512
Brutto resultat	64.907	67.441	19.658	18.630	2.896
Salgs- og administrationsomkostninger	-14.250	-13.631	-2.839	-2.793	-760
Resultat af primær drift	50.657	53.810	16.819	15.837	2.136
Finansielle poster, netto	-10.286	10.352	-4.973	-5.288	-2.632
Resultat før kurs- og værdireguleringer	40.371	43.458	11.846	10.549	-496
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	66.729	41.875	5.221	15.250	3.841
Resultat før kursreguleringer	107.100	85.333	17.067	25.799	3.345

Anm.:

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) Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser er ikke inkluderet i tallene for segmentoplysningerne.

3) Tallene for MCPF er kun med for perioden 21.11.2017 - 31.12.2017.

4. NETTOOMSÆTNING

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016
Lejeindtægt	114.230	107.311	0	0
Administrationsindtægt	0	0	3.701	3.964
Nettoomsætning i alt	114.230	107.311	3.701	3.964

Anm.: For regnskabsåret 2016 og 2017 udgør ingen lejere mere end 10% af koncernens samlede lejeindtægt.

5. DRIFTSOMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016
Modernisering og vedligeholdelse	20.702	14.938	0	0
Moms		304	0	0
Øvrige driftsomkostninger	6.066	6.000	0	0
Driftsomkostninger i alt	26.768	21.242	0	0

Anm.: Koncernens øvrige driftsomkostninger udgøres primært af tab på lejere: Tab på lejere defineres som manglende lejeindtægt, advokatomkostninger til inkasso, og vedligeholdelsesomkostninger, der ikke dækkes af depositum/garanti. Herudover indgår driftsomkostninger i forbindelse med tomme lejemål.

6. SALGS- OG ADMINISTRATIONS-OMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016
Personaleomkostninger	3.407	3.375	1.520	1.725
Forvalteromkostninger, Tyskland	9.098	9.100	0	0
Delegationsaftale (omtalt i note 7)	2.300	2.241	2.300	2.241
Advokat, revisor og øvrige	8.873	3.456	5.482	1.721
Salgs- og administrationsomkostninger	23.678	18.172	9.302	5.687

Anm.: Niveau for omkostninger i forbindelse med advokat, revisor og øvrige i regnskabsåret 2017 skyldes primært omkostninger i forbindelse med erhvervelse af 66,40% af MC Property Fund Hamburg GmbH.

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 lignende fra selskabet eller datterselskaber.

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. Der er ikke udbetalt bonus til direktionen i 2017 eller i 2016.

Delegationsaftale

Delegationsaftale med Moller & Company A/S udløb i 2018 og er forlænget til 1.1.2023. Honorar som følge af delegationsaftalen udgør fortsat 0,15% p.a af balancen og udgjorde i 2017 2,3 mio. DKK mod 2,241 mio. DKK i 2016.

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016
Gager og lønninger til direktion	2.526	2.300	1.039	950
Honorar og vederlag til bestyrelse	881	1.075	481	775
Personaleomkostninger i alt	3.407	3.375	1.520	1.725

Anm.: Bestyrelsens ordinære honorar for regnskabsåret 2017 i koncernen udgør 0,85 mio. DKK. Direktionens honorar for 2017 udgøres af lønninger i perioden fra 1. januar til 31. december 2017. I forbindelse med fratrædelse af selskabets økonomidirektør den 30.6.2017 er der udbetalt en fratrædelsesgodtgørelse på 0,2 mio. DKK og direktøren oppebærer kontraktlig løn til 30.6.2018.

8. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016
Lovpligtig revision				
Deloitte	701	405	546	250
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed				
Deloitte	40	0	40	0
Andre ydelser				
Deloitte	425	514	28	460
I alt	1.166	919	614	710

Anm: Det ekstraordinære høje honorar i 2016 og 2017 vedrører bl.a. rådgivning og bistand i forbindelse med koncernens regnskabskontROLSAG hos Erhvervsstyrelsen samt overtagelsen af virksomhed i 2017.

Andre erklæringer med sikkerhed er Deloitte's udtalelse om bestyrelsens beretning i forbindelse med Prime Office A/S' kapitalforhøjelse i 2017.

9. AKTIEBASERET VEDERLÆGGELSE

Koncernen har ingen aktiebaseret vederlæggelse pr. 31.12.2017.

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 2017 har direktionen ikke modtaget aktiebaseret vederlag.

10. ANDRE DRIFTSINDTÆGTER

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016
Badwill opgjort i forbindelse med køb af virksomhed MCPF	11.222		0	0
I alt	11.222		0	0

I forbindelse med købet af MC Property Fund Hamburg GmbH er der beregnet badwill på 11,2 mio. DKK.

Der henvises til note 29 for nærmere information herom.

11. FINANSIELLE INDTÆGTER

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016
Renteindtægter, pengeinstitutter	5	20	0	4
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	917	1.213
Driftsomkostninger i alt	5	20	917	1.217

12. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016
Renteudgifter, realkreditinstitutter	13.920	15.086	0	0
Renteudgifter, pengeinstitutter	3.762	5.848	3.971	5.848
Renteudgifter øvrige	209			
I alt	17.891	20.934	3.971	5.848

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 2.429,8 mio. DKK. Dagsværdien af koncernens boligejendomme udgør 1.270,5 mio. DKK, mens dagsværdien af kontorejendommene udgør 359,5 mio. DKK, og MCPF 799,5 mio. DKK.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er blevet vurderet af ekstern valuar den 31. december 2017. Dagsværdien ifølge de eksterne valuarrapporter indikerede et højere niveau for dagsværdi af koncernens ejendomsportefølje, fordi valuarerne tillægger transaktionsomkostninger ved opgørelse af vurderingen. Ifølge de eksterne dagsværdiurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme i alt 2.667 mio. DKK inklusive transaktionsomkostninger og 2.425 mio. DKK eksklusive transaktionsomkostninger.

Bestyrelsen i Prime Office A/S har på den baggrund opskrevet dagsværdien til en samlet værdi på 2.429,8 mio. DKK i henhold til dagsværdiberegningerne i egne modeller. Det er ledelsens vurdering, at koncernens egne værdiansættelsesreguleringsmodeller er bedst egnet til at værdiansætte koncernens investerings-ejendomme til dagsværdien i årsrapporten. Begrundelsen herfor er at ledelsen har mere detaljeret information til rådighed vedrørende ejendommenes faktuelle driftsomkostninger samt planlagte investeringer i større istandsættelse og renoveringsarbejde.

Regnskabsårets opskrivninger udgør 75,7 mio. DKK.

DAGSVÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

ALLE TAL I DKK 1.000	31-12-2016	31-12-2017
K/S Danske Immobilien	1.197.682	1.270.636
PO Kohlmarkt	187.477	189.100
PO Walkerdamm	58.925	60.965
PO Wandsbek	33.419	34.913
PO Hamburger Chausse	44.717	44.717
Office Kamp	29.349	29.834
MC Property Fund		799.582
I alt Boliger	1.197.682	1.270.636
I alt kontor	353.887	359.608
MC Property Fund		799.582
I alt	1.551.569	2.429.826
Ændring boliger	41.874	66.729
Ændring kontor	15.250	5.221
Ændring MCPF*		3.841
I alt	57.124	75.791

*Ændring i dagsværdien for perioden 21.11.2017 – 31.12.2017

Dagsværdihierarki oplysninger

Nedenstående tabel viser klassifikationen af regnskabsposter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til IFRS 13's dagsværdihierarki:

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. Se note 2 for beskrivelse af koncernens anvendte metode for opgørelse af dagsværdi.

Dagsværdi hierarki for koncernens ejendomsportefølje

Prime Office A/S har i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende årsrapport 2017 indhentet eksterne valuar beregninger på dagsværdierne af koncernens investeringsejendomme.

For at sikre en uvildig og professionel dagsværdiurdering vil ledelsen forsat indhente valuar rapporter fra tyske valuarer årligt. Disse offentliggøres på selskabets hjemmeside. Valuarurderinger anvendes til at kvalitetssikre egne værdiansættelsesmodeller.

På baggrund af resultatet af Prime Office A/S' interne afkastberegninger af dagsværdien (niveau 3), samt en ekstern tyske valuarurderinger (niveau 3) af koncernens investeringsejendomme, har bestyrelsen foretaget en dagsværdiregulering på i alt 75,8 mio. DKK, til i alt 2.429,8 mio. DKK, og klassificeret opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene til niveau 3.

ALLE TAL I DKK 1.000	Vurdering 31-12-2016	Vurdering 31-12-2017	Vurdering Valuar 31-12-2017	Vurdering Valuar Omk + 10%*
K/S Danske Immobilien	1.197.682	1.270.636	1.274.418	1.401.860
PO Kohlmarkt	187.477	189.100	187.611	206.373
PO Walkerdamm	58.925	60.965	59.559	65.515
PO Wandsbek	33.419	34.913	34.247	37.671
PO Hamburger Chaussee	44.717	44.717	43.180	47.498
Office Kamp	29.349	29.834	29.407	32.348
MC Property Fund		799.582	796.828	876.510
	1.551.587	2.429.826	2.425.251	2.667.776

* Transaktionsomkostninger er udtryk for omkostninger som en køber vil have i forbindelse med købet af ejendommene. Omkostningerne inkluderer grundskat, omkostninger til notar og mægler.

14. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016
Aktuel skat af årets resultat	1.148	3.708	1.178	3.829
Ændring i udskudt skat	13.240	6.819	9.005	2.885
Regulering af udskudt skat tidligere år	-	1.012	0	0
Skat af årets resultat pr. 31. december	14.388	11.539	10.183	6.714

Skat af årets resultat forklares således:

Resultat før skat	132.911	104.107	83.152	63.183
Skat beregnet på baggrund af tysk skattesats på 15,825% (22% for moderselskab)	21.033	18.963	13.159	15.150
Øvrige reguleringer **	(6.645)	(8.436)	(2.976)	(8.436)
Regulering af aktuel skat tidligere år	-	1012	0	0
Skat af årets resultat pr. 31. december	14.388	11.539	10.183	6.714

* Skat af årets resultat i moderselskabet for 2017 påvirkes af en ændring i udskudt skat som primært kan henføres til K/S Danske Immobilien. K/S Danske Immobilien er ikke et selvstændigt skattesubjekt, men skattemæssig transparent. Skatten af Prime Office A/S' 59% ejerandel af K/S Danske Immobilien er derfor indregnet i moderselskabet og koncernen.

** Øvrige reguleringer i koncernen for 2017 har relation til korrektion for ejerandel på 59% af K/S Danske Immobilien. Ledelsen i Prime Office A/S har ikke kendskab til de øvrige kommanditisters skattemæssige forhold og der er i koncernregnskabet således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilien.

15. RESULTATDISPONERING

	Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016
Årets resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	72.969	56.469
Årets resultat	72.969	56.469

	Moderselskab	
BELØBET FORESLÅS FORDELT SÅLEDES:	2017	2016
Overført resultat	(18.836)	(13.670)
Reserve for indre værdi	91.805	70.139
I alt	72.969	56.469

16. RESULTAT PR. AKTIE

	Koncern	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016
Årets resultat	118.522	92.568
Årets resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	72.969	56.469
Gennemsnitligt antal aktier (365 dage)	3.225.369	3.193.314
Gennemsnitligt antal egne aktier (365 dage)	18.173	76.651
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie	3.207.196	3.116.663
Resultat pr. aktie (EPS)	22,75	18,12
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	22,62	17,68

17. UDBYTTE

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at der ikke udbetales udbytte for 2017. Baggrunden er at bestyrelsen ønsker at afdrage bankgæld og ansvarlige lån i forbindelse med købet af MC Property Fund Hamburg GmbH hurtigst muligt.

18. INVESTERINGSEJENDOMME OG ANDRE ANLÆG

Investeringsejendomme

Med købet af ejendomsselskabet, MC Property Fund Hamburg GmbH udgør regnskabsårets tilgang 800,2 mio. DKK mod 7,2 mio. DKK i 2016. Årets dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgør 75,8 mio. DKK mod 57,1 mio. DKK sidste år. Årets tilgang, dagsværdiregulering og valutakursregulering af dagsværdien af koncernens portefølje af ejendomme, resulterer i en samlet regnskabsværdi på 2.429,8 mio. DKK mod 1.551,5 mio. DKK sidste år.

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	1.551.568	1.492.799	0	0
Valutakursregulering	2.191	5.622	0	0
Tilgang / afgang	800.283	7.267	0	0
Årets dagsværdiregulering	75.791	57.124	0	0
Regnskabsmæssige værdi 31. december	2.429.833	1.551.568	0	0

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

På baggrund af selskabets interne afkastberegninger af dagsværdien (niveau 3), samt resultatet af de eksterne tyske valuarvurderinger (niveau 3) af koncernens investeringsejendomme, har bestyrelsen foretaget en dagsværdiregulering på 75,8 mio. DKK mod 57,1 mio. DKK. For vurderingsprincipper henvises til note 2.

LEJEINDTÆGTER FORDELT PÅ LØBETIDER

	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.	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Selskab						
PO Kohlmarkt	1.484	565	1.601	2.987	7.691	7.079
PO Hamburger Chausse	0	0	3.113	3.114	0	0
Office-kamp	745	0	598	1.314	596	596
PO Walkerdamm	647	772	3.766	3.975	0	0
PO Wandsbek	406	36	0	0	1.340	1.640
KS Danske Immobilien	87.936	85.223	0	0	0	0
MC Property Fund Hamburg	29.143	0	18.254	0	5.161	0
I alt	120.361	107.301	27.332	11.390	14.788	9.315

Lejeindtægter fra koncernens portefølje af ejendomme er i tabellen inddelt efter lejekontrakternes løbetid. For regnskabsåret 2017 udgør ingen lejere mere end 10% af koncernens samlede lejeindtægt.

ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016
Kostpris 1. januar	0	0	0	0
Tilgang / afgang	329	-	0	0
Kostpris 31. december	329	-	0	0
Afskrivninger i året	6	-	0	0
Afskrivninger i alt 31. december	6	-	0	0
Regnskabsmæssige værdi 31. december	323	0	0	0

19. KAPITALANDELE I TILKNYTTEDSELSKABER

	Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016
Kostpris 1. januar	252.404	252.404
Tilgang i årets løb	150.688	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	403.092	252.404
Opskrivning pr. 1. januar	190.452	151.566
Årets andel af resultat i tilknyttede virksomheder	91.805	69.537
Kursreguleringer	625	(1.836)
Udlodning K/S Danske Immobilien	(11.420)	(17.326)
Øvrige kapitalreguleringer	10.981	(11.488)
Opskrivning pr. 31. december	282.442	190.452
Regnskabsmæssige værdi 31. december	685.534	442.856

Anm.: Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter:

NAVN	Ejerandel i pct.	Hjemsted
PO Holding GmbH	100	Kiel, Tyskland
PO Wandsbek GmbH	94,8	Kiel, Tyskland
K/S Danske Immobilien	59	Aarhus, Danmark
Danske Immobilien Aps	59	Aarhus, Danmark
MC Property Fund Hamburg GmbH	66,4	Kiel, Tyskland

Kapitalandele i dattervirksomheder jf. koncernoversigt side 45.

I noten er kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnet efter indre værdis metode. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 685,5 mio. DKK mod 442,856 mio. DKK i 2016.

MINORITETSSANDELE

2017	K/S Danske Immobilien	MC Property Fund GmbH	Øvrige minoritetsinteresser	Eliminering	I alt
MINORITETSSANDEL	41,0%	33,6%			
Totalindkomstopgørelse					
Omsætning	87.400	4.714			
Årets resultat	107.100	2.523			
Totalindkomst i alt	112.471	3.373			
Koncernens andel af årets totalindkomst	66.358	2.240			
Minoritetsinteressers andel af årets totalindkomst	46.113	1.133	1.291	0	48.537
Balancen					
Langfristede aktiver	1.270.636	800.383			
Kortfristede aktiver	12.136	37.166			
Langfristede forpligtelser	573.099	529.672			
Kortsigtede forpligtelser	27.190	60.233			
Koncernens andel af egenkapitalen	402.665	164.436			
Minoritetsinteressers andel af egenkapitalen	279.818	83.208	6.744	0	369.770
Netto pengestrømme i dattervirksomheden	5.047	2.327			
Transaktioner med minoritetsinteresser					
Udbetalt udbytte	7.972	0	0	0	0

2016	K/S Danske Immobilien	MC Property Fund GmbH	Øvrige minoritetsinteresser	Eliminering	I alt
MINORITETSANDEL	41,0%	0%			
Totalindkomstopgørelse					
Omsætning	85.233	0			
Årets resultat	85.333	0			
Totalindkomst i alt	76.621	0			
Koncernens andel af årets totalindkomst	45.206	0			
Minoritetsinteressers andel af årets totalindkomst	31.415	0	256	0	31.671
Balancen					
Langfristede aktiver	1.199.373	0			
Kortfristede aktiver	7.989	0			
Langfristede forpligtelser	576.354	0			
Kortsigtede forpligtelser	41.639	0			
Koncernens andel af egenkapitalen	347.237	0			
Minoritetsinteressers andel af egenkapitalen	241.300	0	5.972	0	247.272
Netto pengestrømme i dattervirksomheden	4.144	0			
Transaktioner med minoritetsinteresser					
Udbetalt udbytte	12.040	0	0	0	0

20. TILGODEHAVENDE FRA SALG OG TJENESTEYDELSER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Tilgodehavende lejeindtægt	2.849	1.792	0	0
Øvrige tilgodehavender fra lejer	943	18	0	0
I alt	3.792	1.810	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.

21. ANDRE TILGODEHAVENDER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Moms og afgifter	110	471	52	51
Øvrige tilgodehavender	4.730	31	52	0
I alt	4.840	502	52	51

Anm.: Øvrige tilgodehavender af tilgodehavender fra solgte ejendomme i regnskabsåret 2017. Alle ejendomme er tilskødet via tysk notars mellemkomst, og afviklingen er under ekspedition i de tyske retskredse. En mindre del af øvrige tilgodehavender er hos lejere.

22. AKTIEKAPITAL

Morderselskab			Morderselskab		
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	ANTAL STK. AKTIER	2017	2016
Aktiekapital 1. januar	159.666	159.666	Antal aktier 1. januar	3.193.314	3.193.314
Tilgang/afgang aktiekapital	15.000	0	Tilgang/afgang aktier	300.000	0
Aktiekapital 31. december	174.666	159.666	Antal aktier 31. december i stk.	3.493.314	3.193.314

Anm.:

I regnskabsåret 2017 er der i forbindelse med en rettet emission sket en forhøjelse af aktiekapitalen den 16.10.2017 med 300.000 styk aktier á 50 DKK svarende til 15 mio. DKK.

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

23. EGNE AKTIER

BELØB I DKK 1.000	Antal stk. aktier		i % af aktiekapital	
	2017	2016	2017	2016
Beholdning af egne aktier pr. 1. januar	18.173	106.373	0,57%	3,33%
Tilgang/afgang af egne aktier	0	-88.200	0,00%	2,74%
Egen beholdning af aktier pr. 31. december	18.173	18.173	0,52%	0,57%

Der er ikke sket ændringer i beholdning af egne aktier i 2017.

24. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTIGELSER

	Koncern		Morderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016
Gæld til kreditinstitut, langfristet	1.260.486	778.683	0	0
Gæld til kreditinstitut, kortfristet	3.253	10.467		
Gæld til pengeinstitut, langfristet	119.923	65.113	119.923	65.113
Gæld til pengeinstitut, kortfristet	43.036	10.000	24.568	10.000
Anden gæld, langfristet	37.225	0	37.225	0
Anden gæld, kortfristet	64.358	37.761	8.897	9.235
Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december	1.528.281	902.024	190.613	84.348

FORFALDSOVERSIGT OVER GÆLD

Forpligtelse overfor bank- og kreditinstitut forfalder til betaling som illustreret i nedenstående tabel.				
	Koncern		Morderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016
< 1 år	46.289	34.061	24.568	12.943
1 - 5 år	133.689	198.589	119.923	73.852
> 5 år	1.200.431	717.203	0	854

GÆLD TIL REALKREDITINSTITUT

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Dagsværdi	Rente i %**	Løbetid	Afdragsfrihed år	Fast/variabel rente
K/S Danske Immobilien*	576.353	569.927	0,50	2025	0	Variabel/fast
PO Wandsbek GmbH	17.985	17.985	0,00	2025	3	Variabel
PO Kohlmarkt GmbH	106.376	106.376	0,00	2025	3	Variabel
PO Hamburger Chaussee GmbH	25.881	25.881	0,00	2025	3	Variabel
Office Kamp GmbH	16.231	16.565	0,00	2025	3	Variabel
PO Walkerdamm GmbH	33.338	33.338	0,00	2025	3	Variabel
MC Property Fund Hamburg GmbH	487.575	490.744	0,00	2025	4	Variabel
I alt	1.263.739	1.260.807				

* Heraf er obligationslån på 148,8 mio. DKK med fast rente til 2020. Øvrige lån er rentesikret med renteswap på hver 148,8 mio. DKK til 0,67% til 2022 og 0,96% til 2025.

** Dagsværdien for gæld til realkreditinstitut er opgjort med udgangspunkt i den noterede pris for de underliggende obligationer, korigeret for kreditrisikoen relateret til koncernen og sikkerheder i form af pant i ejendomme. Ikke observerbart input vedrørende justering for koncernens egen kreditrisiko er vurderet ikke at være væsentlig for den opgjorte dagsværdi.

GÆLD TIL PENGEINSTITUT

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån*	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år	Fast/ variabel rente
Prime Office A/S - Nykredit	144.491	3,85	2022	0	Variabel
MC Property Fund GmbH - Sydbank	18.468	2,0	2018	0	Variabel
I alt	162.959				

En aktionær har stillet kaution for kredit i Sydbank mod en provision på 2% p.a.

* Ledelsen vurderer at en beregning af dagsværdien ikke vil give en væsentlig forskel hvorfor ledelsen anser dagsværdien af gælden som den samme som den nominelle restgæld.

ANDRE FORPLIGTELSE

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån*	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år	Fast/ variabel rente
Prime Office A/S	19.221	10	2018	0	Fast
Prime Office A/S	13.261	8	2018	0	Fast
Prime Office A/S	37.225	5	2022	5	Fast
Andel gæld i koncernen	56.715	0,0	2018	0	
I alt	126.422				

Ansvarlige lån kan indfries uden varsel af selskabet og der er ingen særlige vilkår på lånene.

* Ledelsen vurderer at en beregning af dagsværdien ikke vil give en væsentlig forskel hvorfor ledelsen anser dagsværdien af gælden som den samme som den nominelle restgæld.

25. UDSKUDT SKAT

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Udskudt skat pr. 1. januar	31.619	24.800	20.847	17.962
Regulering udskudt skat via totalindkomst	1.643	(2.869)	1.643	-2.869
Overtaget udskudt skat ved opkøb	41.500	-	-	0
Udskudt skat på årets resultat	12.243	9.688	8.455	5.754
I alt	87.005	31.619	30.945	20.847

Som specificeres således i hovedtal:

Investeringsejendomme	89.481	45.861	32.989	24.529
Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	(2.044)	(3.682)	(2.044)	-3.682
Fremførbare underskud	(432)	(10.379)	0	-
I alt	87.005	31.619	30.945	20.847

Udskudt skat er indregnet således i balancen:

Udskudte skatteaktiver	0	0	0	0
Udskudte skatteforpligtelser	87.005	31.619	30.945	20.847
I alt	87.005	31.619	30.945	20.847

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 2017 87 mio. DKK mod 31,6 mio. DKK i 2016. For moderselskabet udgør værdien af den udskudte skatteforpligtelse pr. 31. december 2017 30,9 mio. DKK mod 20,847 mio. DKK i 2016. 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.



26. ANDEN GÆLD

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016
Afledte finansielle instrumenter	13.122	22.174	4.627	8.912
Forudbetalte omkostninger fra lejer	12.662	11.191		0
Øvrige*	38.574	4.396	537	323
I alt	64.358	37.761	5.164	9.235

Finansielle instrumenter er omtalt yderligere i note 28.

* Øvrige gæld består af gæld til tidligere ejere af MCPF, moms samt øvrige løbende gældsforpligtelser.

27. AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Koncernen har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps med restløbetider på op til 7 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 2017 -13,122 mio. DKK mod - 22,174 mio. DKK forrige år.

På side 73 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)	223.347	30.06.2015	30.06.2025
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.898	30.06.2015	30.06.2025
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.898	30.06.2015	30.06.2022
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	260.572	31.03.2017	31.03.2022

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016
Dagsværdi af afledte finansielle renteinstrumenter pr. 31. december	(13.122)	(22.174)	(4.627)	(8.912)

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 årsrapporten 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.

DAGSVÆRDIHIERARKI FOR KONCERNENS AFLEDTE FINANSIELLEINSTRUMENTER

	Niveau 1		Niveau 2		Niveau 3	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Rentesikrings-instrumenter (swaps)	-	-	(13.122)	(22.174)	-	-

Markedsværdiopgørelsen af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter er foretaget af Nykredit ud fra deres interne modeller og metoder. Nykredits beregninger 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.

Prime Office A/S har mulighed for at følge udviklingen i dagsværdien af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter på daglig basis. Derudover modtages en månedlig opgørelse af dagsværdien fra Nykredit.

28. PANTSÆTNINGER, SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har afgivet pant i investeringsejendomme med bogført værdi på 2.429,8 mio. DKK for gæld til bank- og kreditinstitutter på i alt 1.346,7 mio. DKK og som sikkerhed for negativ dagsværdi af renteswap på 13,1 mio. DKK.

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution over for datterselskabernes gæld 203,4 mio. DKK.

Prime Office A/S' ejerandele i K/S Danske Immobilien, MC Property Fund Hamburg GmbH og i øvrige datterselskaber er stillet til sikkerhed for gæld i Nykredit.

Eventualforpligtelser

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

Selskabet og koncernen har indgået en delegationsaftale med Møller & Company A/S. Aftalen er forlænget frem til 1. januar 2023. Honoraret udgør 0,15% af koncernens balancesum, svarrende til et årligt honora på cirka 3,7 millioner kroner, beregnet på balancesummen pr. 31. december 2017.

Selskabet og koncernen har indgået en administrationsaftale med Buwog Immobilien Management GmbH om administration af koncernens investeringsejendomme. Aftalen kan opsiges med et års varsel. Det årlige honorar udgør 8,5% af lejeindtægten eller cirka 13,6 millioner kroner.



29. KØB AF VIRKSOMHEDER - MC PROPERTY FUND HAMBURG GMBH

I regnskabsåret 2017 (den 20. november) erhvervede koncernen 66,4% af ejendomsselskabet MC Property Fund Hamburg GmbH, som ejer både boliger og erhvervsejendomme i Nordtyskland med hovedvægt på Hamborg området. Den regnskabsmæssige indregning af MC Property Fund Hamburg GmbH blev baseret på ledelsens vurdering af at der var tale om en virksomhedsovertagelse og ikke et køb af enkeltaktiver.

Erhvervelsen ses som et vigtigt led i koncernens strategi. Ledelsen er fortsat af den opfattelse, at en investering i ejendomme i Europas største og økonomisk stærkeste land er en sikker og langfristet værdiskabende investering.

Herudover opnår koncernen via købet betydelige forvaltningsmæssige og finansielle synergier.

Erhvervelsesomkostninger

Koncernen har afholdt anskaffelsesomkostninger på 2.697 TDKK i forbindelse med erhvervelse af 66,4% af MC Property Fund Hamburg GmbH, som er indregnet i administrationsomkostninger i koncernens resultatopgørelsen for 2017.

Overtagne nettoaktiver

I overtagne nettoaktiver indgår tilgodehavender med en dagsværdi på TDKK 3.952, leverandørgæld på TDKK 3.545 og anden gæld på TDKK 45.312. Dagsværdien af de kontraktlige tilgodehavender og forpligtelser overtaget i forbindelse med erhvervelsen er vurderet korrekte erholdelige på tidspunktet for erhvervelsen.

I forbindelse med erhvervelse af 66,4% af MC Property Fund Hamburg GmbH er der betalt et købsvederlag, der sammen med værdien af den ikke kontrollerende interesse i selskabet udgør et beløb mindre end dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser. Denne negative forskelsværdi (badwill) kan primært begrundes med en forskel i vurderingen af ejendomme mellem den realiserede handel og den opgjorte dagsværdi af Prime Office A/S. Periodiseringen af dagsværdireguleringen i 2017 er fordelt liniært hen over året. Af den samlede

værdiregulering på 36,4 millioner kroner er de 32,6 millioner kroner henført til perioden før overtagelsen den 20. november 2017 og de resterende 3,8 millioner kroner til perioden efter.

Dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelser er på transaktionstidspunktet revurderet, hvorfor den negative forskelsværdi mellem købsvederlaget inklusiv værdien af den ikke kontrollerende interesse og dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelse ikke er et udtryk for at Prime Office A/S overtager nogle eventualforpligtelser eller andre forpligtelser.

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

Den ikke kontrollerende interesse på i alt 33,6% i MC Property Fund Hamburg GmbH er indregnet til dagsværdi på overtagelsestidspunktet, svarende til TDKK 81.930. Den ikke kontrollerende interesse er værdiansat til dagsværdi baseret på en indkomstmetode (niveau 3 i dagsværdi-hierarkiet).

Af koncernens resultat for året på TDKK 118.523 kan TDKK 2.523. henføres til indtægter genereret af MC Property Fund Hamburg GmbH efter overtagelsen. Af koncernens nettoomsætning kan TDKK 4.630 henføres til MC Property Fund Hamburg GmbH.

Såfremt MC Property Fund Hamburg GmbH havde været overtaget med virkning fra 1. januar 2017, ville nettoomsætningen fra MC Property Fund Hamburg GmbH for 2017 have været ca. TDKK 53.320 og årets resultat ca. TDKK 22.790. Det er ledelsens vurdering, at disse proformatal afspejler indtjeningsniveauet til koncernen efter overtagelsen af MC Property Fund Hamburg GmbH og at beløbene derfor kan danne basis for sammenligninger i efterfølgende regnskabsår.

KØB AF DATTERVIRKSOMHEDER OG AKTIVITETER

Specifikation af indregnede overtagne aktiver og forpligtelser pr. overtagelsestidspunktet den 20. november 2017	
BELØB I DKK 1.000	
Langfristede aktiver	
Materielle anlægsaktiver	796.077
Kortfristede aktiver	
Tilgodehavender	3.952
Likvide beholdninger	11.824
Aktiver bestemt for salg	26.909
Langfristede forpligtelser	
Udskudt skat	(41.500)
Kreditinstitutter	(492.029)
Kortfristede forpligtelser	
Bankgæld	(12.537)
Leverandørgæld	(3.545)
Anden gæld	(45.312)
Overtagne nettoaktiver	243.839
Badwill (Gevinst ved overtagelse af 66,4% af MCPF).	(11.222)
Ikke kontrollerende interesser (33,6%)	(81.930)
Samlet kontant vederlag	150.686
Overtagne likvide beholdninger, jf. ovenfor	713
Likviditetseffekt af køb af virksomhed	151.399
Samlet vederlag	150.686
Ikke kontrollerende interesser	81.930
I alt	232.616
Overtagne nettoaktiver	243.839
Badwill	11.222



30. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Kapitalstruktur

Selskabets ledelse vurderer løbende, om koncernens kapitalstruktur er i overensstemmelse med selskabets og aktionærernes interesser. Det overordnede mål er at sikre en kapitalstruktur, som understøtter en langsigtet økonomisk vækst og samtidig maksimerer afkastet til koncernens interessenter ved en optimering af forholdet mellem egenkapital og gæld.

Der henvises i øvrigt til side 68, hvor selskabets kapitalstruktur og finansielle gearing er beskrevet.

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

Dagsværdihierarki for koncernens afledte finansielle rentesikringsinstrumenter, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i årsrapporten 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. De væsentligste observerbare markedsdata er 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 foretaget af Nykredit og er foretaget på baggrund af deres interne modeller og metoder. Nykredits beregninger kan afvige fra andre markedsdeltageres beregninger. Ved opgørelsen anvendes 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.

FINANSIELLE AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI VIA RESULTATOPGØRELSEN

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Likvidbeholdning	21.561	9.172	2.063	2.221
I alt udlån og tilgodehavender	21.561	9.172	2.063	2.221

FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI VIA RESULTATOPGØRELSEN

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Afledt finansiell instrument, renteswap	0	0	0	0
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	0	0	0

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.

FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI VIA EGENKAPITALEN

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016
Afledt finansiell instrument, renteswap	(13.122)	(22.174)	(4.627)	(8.912)
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via egenkapitalen	(13.122)	(22.174)	(4.627)	(8.912)

FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

BELØB I DKK 1.000	2017	2016	2017	2016
Kreditinstitut, gældsforpligtigelse	(1.263.739)	(789.149)	0	0
Bank, gældsforpligtigelse	(162.959)	(75.113)	(144.491)	(75.113)
Gæld tilknyttede virksomheder	-	-	(8.325)	-
Leverandørgæld	(11.358)	(3.855)	0	0
Anden gæld	(101.583)	(37.761)	(9.235)	(9.235)
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris	(1.539.639)	(905.877)	(162.051)	(84.347)

31. NÆRTSTÅENDE PARTER

Nærtstående parter i Prime Office A/S defineres, jf. 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.

- Moller & Company A/S (Moller & 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)

- Torben Hjort ApS (Torben Hjort ApS ejes af bestyrelsesmedlem Torben Hjort og Thomas Hjort.
- M& M Invest Aps ejes af næstformand Knud Aage Hjorth.

Vederlag i forbindelse med køb af virksomhed har i regnskabsåret for 2017 relation til Prime Office A/S´ erhvervelse af 66,4% MC Property Fund Hamburg GmbH. Mogens Møller har i perioden for transaktionen været direktør i såvel Prime Office A/S og MC Property Fund Hamburg GmbH. Sælgerne af MC Property Fund Hamburg GmbH er delvist nærtstående til Prime Office A/S og transaktionen er foretaget på markedsmæssige vilkår. På den ekstraordinære generalforsamling den 16.10.2017 godkendte over 99% af de fremmødte aktionærer købet.

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Transaktioner med Moller & Company A/S				
Delegationsaftale ¹⁾	2.300	2.241	2.300	2.241
Vederlag i forbindelse med køb af virksomheder	3.000		3.000	
Transaktioner med Birketinget A/S				
Lån til MCFP	1.488			
Renter lån	23,6			
Birketinget ejede 3,36% af MCPF, der blev købt til samme pris som øvrige aktionærer	7.611			
Transaktioner med direktion og bestyrelse				
Direktion ²⁾	2.500	2.300		950
Bestyrelse	881	1.075		775
Gæld til ledelsen				
Rente, Hegelund Invest ApS	0	62		62
Rente, Torben Hjort ApS	0	62		62
Tilknyttede virksomheder				
Koncernmellemværender, renteindtægter				1.217
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder				37.745

1) Administrationsbidrag følge honorarbetingelserne i administrationsaftalen og afregnes kvartårligt og udgør 0,15% p.a. (eksklusiv moms) af den samlede bogførte værdi af koncernens ejendomsportefølje.

2) Der er udbetalt fratrædelsesgodtgørelse på DKK 200.000 til Henrik Demant og der udbetales løn frem til 30.6.2018. Honorar til Moller + Company A/S er sket i henhold til indgået delegationsaftale med selskabet.

32. 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 622.087stk. aktier svarende til 17,81%.
- AHJ A/S (Cvr. nr. 25516281) ejer 549.066 stk. aktier svarende til 15,72%.
- Granada Management AS (Netfonds Bank ASA) ejer mere end 10% af den samlede aktiekapital.
- Djernes & Andreasen ApS (Cvr. nr. 30531027) ejer mere end 10% af den samlede aktiekapital.



33. LEDELSENS BEHOLDNING AF AKTIER MV.

	2017				
	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 Lindeløv	25.330	(4.900)	20.430	0,58%	2.656
Jens Erik Jepsen Christensen ¹⁾	18.000	0	18.000	0,52%	2.340
Torben Hjort Friderichsen (Torben Hjort ApS)	5.000	0	5.000	0,14%	650
Knud Aage Hjorth (M+M Invest Aps) ²⁾	20.425	1.437	21.862	0,62%	2.842
Direktion					
Mogens Vinther Møller (Birketinget A/S)	568.687	53.400	622.087	17,81%	80.871
Henrik Demant	300	0	300	0,01%	39

	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

Anm.: 1). Jens Erik Jepsen Christensen er udtrådt af bestyrelsen den 05.09.2017. 2) Knud Aage Hjorth er indvalgt i bestyrelsen den 16.10.2017. 3) Henrik Demant er fratrådt den 30.06.2017.

34. ÆNDRING I FORPLIGTELSE SOM FØLGE AF FINANSIERINGSAKTIVITET

KONCERN					
		Pengestrømme		Ikke kontante ændringer	
BELØB I DKK 1.000	1. jan. 2017	Optagelse	Afdrag	Køb af virksomheder	31. dec. 2017
Gæld til kreditinstitutter	789.150	0	17.440	492.029	1.263.739
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	75.113	84.723	15.345	0	144.491
Anden gæld	0	37.225	0	0	37.225
I alt	864.263	121.948	32.785	492.029	1.445.455

MODERSELSKAB					
		Pengestrømme		Ikke kontante ændringer	
BELØB I DKK 1.000	1. jan. 2017	Optagelse	Afdrag	Køb af virksomheder	31. dec. 2017
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	75.113	84.723	15.345	0	144.491
Anden gæld	0	37.225	0	0	37.225
I alt	75.113	121.948	15.345	0	181.716

35. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på årsrapporten for 2017.

36. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet 13. marts 2018 godkendt nærværende årsrapport 2017 til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Prime Office A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 4.april 2018 på Aros Kunstmuseum i Aarhus.

37. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis er, ud over det i koncernregnskabet note 1 og 2 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 salgsomkostninger. Omstrukturingsomkostninger indregnes alene i overtagelsesbalancen, hvis de udgør en forpligtelse for den overtagne virksomhed. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

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

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

Ved negative forskelsbeløb (negativ goodwill) revurderes de opgjorte dagsværdier, det opgjorte købsvederlag for virksomheden, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalinteresser.

Hvis forskelsbeløbet fortsat er negativt, indregnes forskelsbeløbet som en indtægt i resultatet.

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

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

Afledte finansielle instrumenter

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

Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af observerbare markedsdata (se note 27 - 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 forpligtigelse.

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, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed.

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

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

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

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Nettoomsætning

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

Driftsomkostninger

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

Andre driftsindtægter

Under andre driftsindtægter indtægtsføres realiseret badwill med relation til indtjeningen i MC Property Fund Hamburg GmbH fra den 20.11.2017.

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 bolig-, kontor- og erhvervs ejendomme 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 investerings ejendom omfatter købspris, direkte relaterede erhvervesomkostninger, såsom advokat- og notaromkostninger, tinglysningsafgifter (Grunderwerbsteuer) og andre handelsomkostninger. Afholdte omkostninger, der tilføres 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 via en afkastmodel.

Ændringer i investerings ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået. Dagsværdien af koncernens investerings ejendomme vil blive reguleret i forbindelse med delårs- og halvårsrapporter, og det er skrevet i afsnittet omkring vurdering af ejendomme og i note 2.

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 prisfastsættes 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:	Pengestrømmen vedrørende primær drift	
	Antal aktier ultimo periode, stk	
Markedsværdi (T.DKK):	Antal aktier i alt (stk) x Børskurs (DKK)	
	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer (DKK)	
Indre værdi pr. aktie (DKK):	Antal aktie (stk)	
	Markedsværdi pr. aktie (DKK)	
Price Earnings (PE):	Resultat pr. aktie EPS (DKK)	
	(Antal aktier - antal egne aktier) x Børskurs (DKK)	
Kurs/indre værdi (DKK):	Egenkapital (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer	
	EBIT (DKK) (resultat af primær drift)	
EBIT pr. aktie (DKK):	Antal aktie (stk)	
	Udbytte (DKK)	
Udbytte pr. aktie (DPS):	Antal aktie (stk)	
	Antal udlejede m²	
Udlejningsgrad (pct.):	Antal m²	

PRIMRAC er koncernens soliditetsnøgletal, hvor der tages udgangspunkt i egenkapital + ansvarlig kapital, udskudt skat og finansielle instrumenter. Tallet sættes i forhold til de samlede aktiver, og giver dermed udtryk for et soliditetsnøgletal. PRIMRAC bruger i forbindelse med stresstest ved fald i ejendomspriser og stigning i renten.

PRIME OFFICE

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

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

Kontaktperson

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

www.primeoffice.dk
info@primeoffice.dk

