

PRIME OFFICE

ÅRSRAPPORT 2025



INDHOLDSFORTEGNELSE

Nøgletal	4	Ejendomsportefølje	14
Finansielle hovedtal	4	Samlet oversigt	14
Ejendomsrelaterede nøgletal	5	Tyskland - Boligejendomme (K/S Danske Immobilien)	15
		Tyskland - Kontorejendomme	15
		Vurdering af investeringsejendomme pr. 31.12.2025	16
Året i hovedtræk	6	Udviklingsprojekter	20
Brev fra ledelsen	6	Mejlbyggen, Aarhus Ø	20
Væsentlige begivenheder i 2025	7	Projektoversigt	20
Forventninger til 2026	7	Byggestatus pr. december 2025	21
Nøgletal	8	Vurdering	21
Ledelsens kommentar til årets resultat	10		
Ledelsens kommentar til balancen	10		
Begivenheder efter balancedagen	11		
Udbytte	11		
Markedsforhold	13	Finansiering	22
Makroøkonomi - Danmark	13	Kapitalstruktur	22
Makroøkonomi - Tyskland	13	Renteafdækning	22
Ejendomsmarked - Danmark (bolig)	13	Likviditetsberedskab	22
Ejendomsmarked - Tyskland	13		
Kontor	13		
Bolig	13		
Erhverv/retail	13		

Risikofaktorer 24

Markedsrisici	24
Ejendomsværdi	24
Lejerisiko	24
Finansielle risici	24
Renterisiko	24
Valutarisiko	24
Refinansieringsrisiko	24
Operationelle risici	25
Byggerisiko (Mejlbyggen)	25
Udlejningsrisiko	25

Bæredygtighed og ESG 26

Strategiske prioriteter	26
Væsentlige ESG-emner	27
Miljø (E)	27
Sociale forhold (S)	29
God selskabsledelse (G)	29
EU-taksonomi	30
Dobbelt væsentlighedsanalyse	30
Risici og muligheder (IRO)	31
Mål og forpligtelser	31
Politik for dataetik	31

Selskabsledelse 32

Koncernoversigt	33
Redegørelse for virksomhedsledelse	33
Strategi og forretningsmodel	34
Strategiske prioriteter 2026-2028	36
God forretningssskik	36
Virksomhedskultur og værdier	36
Bestyrelse og direktion	38
Bestyrelsens kompetencer og sammensætning	38
Bestyrelsesudvalg	39
Intern kontrol og risikostyring ved regnskabsaflæggelse	39
Organisering og ansvarsfordeling	40
Kønsfordeling i ledelsen	41
Bestyrelsesevaluering	41
Bestyrelsens medlemmer	42
Direktion	46
Vederlagspolitik	47
Aktionærforhold	47
Fondsbørsoplysninger	47
Større aktionærer	47
Aktiekursudvikling	49
Renteudvikling	49

Selskabsoplysninger 50

Selskabet	50
Bestyrelse og direktion	50
Bestyrelse	50
Direktion	50
Revisor	50
Pengeinstitut	50

Ledelses- og revisorpåtegninger 64

NØGLETAL

Nedenfor præsenteres et uddrag af koncernens finansielle hovedtal og nøgletal for en 3-årig periode. Der henvis til side 8-9 for den fulde oversigt over hovedtal og nøgletal.

FINANSIELLE HOVEDTAL (3 ÅRS OVERSIGT)

HOVEDTAL (MIO. DKK)	2025	2024	2023
Omsætning	204,2	201,8	197,4
EBIT	114,6	113,5	120,7
Overskud før skat og værdireguleringer	76,2	76,7	83,0
Værdireguleringer	10,6	28,8	31,3
Overskud før skat	86,8	105,5	114,3
Investeringsjendomme	3.545,3	3.528,4	3.473,8
Investeringsjendomme under opførsel	873,5	568,2	58,8
Investeringsjendomme i alt	4.418,8	4.096,6	3.532,6
Egenkapital	1.930,4	2.013,2	1.983,8
Soliditet	41,5%	46,1%	50,35%
LTV (Loan-to-Value)	50,8%	46,2%	44,3%

EJENDOMSRELATEREDE NØGLETAL

NØGLETAL	2025	2024	2023
Samlede m ² for tyske ejendomme	271.742	274.050	276.455
Samlede m ² under opførelse	28.204	28.204	0
Antal lejligheder	3.492	3.514	3.543
Dagsværdi pr. m ² (DKK)	13.010	12.460	12.460
Udlejningsgrad boliger	-97%	-98%	-98%
EBIT-margin	56,1%	56,26%	61,15%

ÅRET I HOVEDTRÆK

Brev fra ledelsen

Kære aktionærer,

2025 har været endnu et tilfredsstillende år for Prime Office A/S. Vi har fortsat vores strategi med fokus på stærk balance, lav belåningsgrad og langsigtet værdiskabelse. Koncernens portefølje består fortsat primært af boligejendomme (ca. 76%), hvilket giver et stabilt og forudsigeligt cashflow.

Mejlbyggenprojektet på Aarhus Ø skrider planmæssigt frem og følger budget og tidsplan. Byggefelt B er nu i fuld højde, mens byggefelt C er ved 3. etage. Vi forventer fortsat indflytning primo 2028.

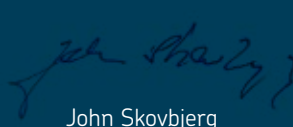
På finansieringssiden har vi fastholdt en konservativ tilgang med en LTV på 50,8% og en renteafdækning på 58,5% gennem vores swap-portefølje. Finanspolitikken overordnede mål og grænser følges.

Bestyrelsen fastholder den langsigtede boligstrategi i Danmark og Tyskland, og arbejdet med kontrolleret afvikling af erhvervsejendomme i MC Property Fund Hamburg.

Bestyrelse



Søren Krarup
Bestyrelsesformand



John Skovbjerg
Næstformand



Marie Vinther Møller
Bestyrelsesmedlem



Thomas Hjort
Bestyrelsesmedlem



Mogens Vinther Møller
Adm. direktør

Direktion

Væsentlige begivenheder i 2025

- Mejlbyggenselskaberne følger budget og tidsplan, og der er samlet investeret ca. 880 mio. DKK i ejendommene.
- Dagsværdiregulering på investeringsejendomme: +10,6 mio. DKK mod 28,8 mio. DKK i 2024.
- Fortsat høj udlejningsgrad på tyske boligejendomme (~97%)
- I 2025 er koncernens realkreditlån forlænget til 2033 og med afdragsfrihed til 2028.

Forventninger til 2026

FORVENTNINGER	2026	2025 faktisk
Omsætning (mio. DKK)	195-205	204,2
EBIT (mio. DKK)	105-125	114,6
Overskud før skat og værdireguleringer (mio. DKK)	60-80	76,2

Hovedtal og nøgletal

Beløb i DKK 1.000	2025	2024	2023	2022	2021
RESULTATOPGØRELSE					
Nettoomsætning	204.227	201.763	197.446	188.673	182.655
Bruttoresultat	134.357	136.026	139.600	130.947	133.070
Resultat af primær drift	114.552	113.520	120.736	113.997	116.121
Resultat af finansielle poster	(38.360)	(36.789)	(37.713)	(27.959)	(28.708)
Resultat før skat og værdiregulering	76.192	76.731	83.023	86.038	87.413
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	10.590	28.752	31.368	80.253	186.918
Resultat før skat	86.782	105.483	114.391	166.291	274.331
Årets resultat	70.120	90.320	92.666	155.684	251.678
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Årets totalindkomst	69.849	62.939	43.616	322.708	276.927
DAGSVÆRDIREGULERINGER					
Årets dagsværdireguleringer	6.365	(4.382)	(31.158)	277.800	216.545
BALANCE					
Aktiver					
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	287.291	533.847	40.137	42.104	(2.519)
Langfristede aktiver	4.464.083	4.131.495	3.600.446	3.595.082	3.328.316
Kortfristede aktiver	188.510	232.493	339.203	199.692	140.659
Aktiver i alt	4.652.593	4.363.987	3.939.649	3.794.774	3.468.975
Passiver					
Egenkapital i alt	1.930.393	2.013.202	1.983.790	1.959.284	1.646.133
Langfristede gældsforpligtelser	2.590.309	2.232.285	1.873.398	1.760.615	1.727.288
Kortfristede gældsforpligtelser	131.891	118.500	82.461	74.875	95.554
Passiver i alt	4.652.593	4.363.987	3.939.649	3.794.774	3.468.975
PENGESTRØMME					
Resultat af primær drift	114.552	113.520	120.736	113.997	116.121
Pengestrømme vedrørende primær drift	92.632	138.702	149.311	107.930	109.226
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	51.077	98.722	112.292	79.971	82.565
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(287.291)	(533.847)	(40.137)	(42.104)	2.519
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	194.386	320.227	69.906	(13.135)	(50.227)
Årets pengestrømme i alt	(41.829)	(114.898)	142.061	24.732	34.857
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	178.698	293.317	150.924	110.821	75.992
Likvid beholdning ved årets slutning	137.040	178.698	293.317	150.924	110.821

Beløb i DKK 1.000	2025	2024	2023	2022	2021
NØGLETAL					
Ejendomme					
Antal m², K/S Danske Immobilien	205.123	205.123	203.561	193.028	193.028
Antal m², PO Kontorselskaber	35.197	35.917	35.197	35.197	35.197
Antal m², MC Property Fund Hamburg	30.902	33.010	37.697	52.339	53.266
Ejendomsværdi pr. m², bolig (DKK)	10.340	10.140	9.879	8.959	8.539
Ejendomsværdi pr. m², kontor (DKK)	27.388	26.361	25.400	24.831	23.218
Ejendomsværdi pr. m², erhverv (DKK)	13.980	14.350	14.314	14.885	15.262
Udlejningsgrad, bolig	97,0%	98,3%	98,5%	98,8%	98,8%
Udlejningsgrad, kontor	98%	100%	100%	100%	99,0%
Udlejningsgrad, erhverv	89,1%	93,0%	97,6%	97,1%	96,0%
Gnst. boligleje pr. m² (DKK)	609	593	578	544	520
Gnst. kontorleje pr. m² (DKK)	1.354	1.357	1.363	1.271	1.202
Gnst. erhvervsleje pr. m² (DKK)	872	838	787	787	792
Finansielle					
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	56,09%	56,26%	61,15%	60,42%	63,57%
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) ¹	4,40%	5,28%	5,80%	9,22%	18,04%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) ¹	3,56%	4,52%	4,70%	8,64%	16,55%
Soliditetsgrad (pct.) ¹	41,49%	46,13%	50,35%	51,63%	47,45%
Return on invested capital (ROIC) p.a. ²	2,15%	2,17%	2,39%	2,52%	2,63%
Loan to value (LTV) ³	50,8%	46,2%	44,3%	42,5%	43,9%
Interest coverage (ICR)	2,85	2,85	2,86	4,06	4,04
Aktiemarked					
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	11,94	15,80	14,63	28,88	40,62
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie, DKK	13,53	26,15	29,75	21,18	21,87
Markedsværdi (T.DKK)	822.981	649.324	755.028	883.383	1.140.093
Aktiekurs ultimo periode, DKK	218,00	172,00	200,00	234,00	302,00
Indre værdi (DKK)	346,90	335,23	324,23	322,06	260,82
Price Earnings p.a. (PE)	18,26	10,89	13,67	8,10	7,43
Kurs / indre værdi (DKK)	0,63	0,51	0,62	0,73	1,16
EBIT pr. aktie (DKK)	30,34	30,07	31,98	30,20	30,76
Antal aktier ultimo periode, stk	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314
Antal egne aktier ultimo periode, stk	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173

Anm.: Nøgletallene er omregnet til helårsnøgletal.

¹ Forrentning af egenkapital for den samlede koncern

² ROIC beregnes for samlet koncern

³ Kreditinstitutbelåning i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme

Ledelsens kommentar til årets resultat

Koncernens resultat for 2025 skal forstås i lyset af tre væsentlige forhold: (1) den løbende drift af de tyske ejendomme, (2) dagsværdireguleringer på investeringsejendomme, og (3) opførelsen af Mejlbyggenprojektet.

Omsætning: Koncernens omsætning på 204,2 mio. DKK stammer primært fra lejeindtægter fra de tyske bolig- og erhvervsejendomme. Lejeniveauet i den tyske boligportefølje steg med ca. 3,1% som følge af indeksregulering og genudlejning til højere lejer. Den høje udlejningsgrad på ca. 97% understøtter en stabil indtægtsbase.

Driftsomkostninger: Ejendommenes driftsomkostninger omfatter vedligeholdelse, administration, forsikringer og ejendomsskatter. Omkostningsprocenten ligger stabilt, og der er gennemført planlagte energi-forbedrende investeringer i udvalgte ejendomme.

Dagsværdiregulering: Den samlede dagsværdiregulering på +10,6 mio. DKK afspejler en moderat opskrivning af de tyske boligejendomme delvist modregnet af en nedskrivning i tyske erhvervsejendomme. Boligmarkedet i Tyskland viser tegn på stabilisering, mens erhvervsmarkedet fortsat er under pres.

Finansielle poster: Nettofinansieringsomkostningerne udgjorde ca. 38 mio. DKK årligt. Koncernen har en aktiv rentesikringsstrategi med 58,5% af gælden afdækket via renteswaps. De faldende korte renter i 2025 forbedrede koncernens nettorenteposition.

Ledelsens kommentar til balancen

Koncernens balance afspejler en voksende aktivmasse drevet af Mejlbyggenprojektet samt en stabil tysk ejendomsportefølje.

Aktiver: De samlede aktiver udgør 4.653 mio. DKK. Investeringsejendomme til dagsværdi udgør 3.545 mio. DKK (tyske ejendomme), mens investerings-ejendomme under opførelse (Mejlbyggen) udgør 873 mio. DKK til kostpris. Stigningen i aktiver på ca. 289 mio. DKK skyldes primært byggeaktivitet på Mejlbyggen.

Gæld: Koncernens samlede gæld til kreditinstitutter udgør ca. 2.244 mio. DKK, heraf realkreditgæld på tyske ejendomme (2.022 mio. DKK) og grundfinansiering og byggelån til Mejlbyggen (222 mio. DKK). Loan-to-Value (LTV) er 50,8%, hvilket er under finanspolitikens grænse på 70%.

Egenkapital: Egenkapitalen udgør 1.930 mio. DKK, svarende til en soliditet på 41,5%. Egenkapitalen er påvirket positivt af årets resultat og dagsværdireguleringer. Der er i årets løb udbetalt et udbytte i datterselskaber på 372 mio. DKK, hvoraf Prime Office har modtaget ca. 220 mio. DKK og minoritetsandele har modtaget ca. 153 mio. kr. Egenkapital tilhørende moderselskabet udgør 1.309 mio. DKK og 620,7 mio. DKK tilhører minoritetsinteresser.

Koncernen fastholder en forsigtig kapitalpolitik med fokus på at sikre finansiell fleksibilitet til det igangværende byggeprojekt.

Moderselskabet: Prime Office A/S' balance består primært af kapitalandele i dattervirksomheder og tilgodehavender hos disse. Moderselskabets resultat afspejler modtagne udbytter og værdireguleringer af kapitalandele.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil påvirke vurderingen af koncernens finansielle stilling.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales et udbytte á 3 DKK pr. aktie for regnskabsåret 2025.



Germania Arkaden, Kiel.



MARKEDSFORHOLD

Makroøkonomi - Danmark

Den danske økonomi viste i 2025 tegn på stabilisering efter de seneste års udsving. BNP-væksten landede på 2,0%, hvilket var en nedjustering fra tidligere forventninger på 3,6%. Inflationen faldt til 1,9% i 2025 med forventning om yderligere fald til 1,1% i 2026. Kerneinflationen forblev stabil omkring 1,7-1,8%.

Den økonomiske situation vurderes som konjunkturneutral, og Nationalbanken følger ECBs rentepolitik.

Makroøkonomi - Tyskland

Tyskland oplevede i 2025 den første positive BNP-vækst i tre år med +0,2%. Fjerde kvartal viste +0,3% vækst, primært drevet af offentligt forbrug. Inflationen var under kontrol på 2,3%.

Udfordringerne for tysk økonomi omfatter tab af konkurrenceevne, handelsspændinger med USA og arbejdskraftmangel. Forventet vækst er 1,0% i 2026 og 1,3-1,4% i 2027. Bygge- og anlægssektoren forbliver under pres med høje finansieringsomkostninger, om end infrastrukturprojekter holder anlægsarbejder oppe.

Ejendomsmarked - Danmark (bolig)

Boligmarkedet fortsatte med historisk lav tomgang på 2,3%. Aarhus oplevede særligt lav tomgang på kun 1,2%, det laveste niveau nogensinde. Der er fortsat stor efterspørgsel efter kvalitetsboliger i de større byer. Dette er særligt relevant for Mejlbryggenprojektet på Aarhus Ø, hvor ca. 1.600 interesserede lejere har tilkendegivet deres positive interesse for at leje.

Ejendomsmarked - Tyskland

Kontor Transaktionsaktiviteten forblev lav i 2025. Kontorejendomme er med en udlejningsgrad på 98% stort set udlejede. Huslejeindtægterne steg med 4%.

Bolig Det tyske boligmarked steg med 2,3% i 2025 ifølge Bulwiengesa. Koncernens udlejningsgrad forblev høj på 97% for boligejendomme. Huslejeindtægterne steg med 2,3%.

Erhverv/retail I MC Property Fund Hamburg er der solgt ejendomme for 36,1 mio. DKK. Efter forbedringer og værdireguleringer er ejendommene nedskrevet med ca. 1,6 mio. DKK. Tomgangen er fortsat koncentreret om to centerejendomme. Huslejen er faldet med 1% på like-for-like basis.

EJENDOMSPORTEFØLJE

Samlet oversigt

Prime Office A/S' ejendomsportefølje består primært af boligejendomme (ca. 76%) beliggende i Tyskland samt kontorejendomme i Tyskland. I Danmark har koncernen boliger under opførelse (Mejlbyggen, Aarhus Ø). Strategien er fokuseret på langsigtet ejerskab med stabilt cashflow fra boligudlejning.

SEGMENT	Dagsværdi 31.12.2025	Beliggenhed
Boliger (K/S Danske Immobilien)	2.149 mio. DKK	Tyskland
Kontor (Prime Office GmbH'er)	964 mio. DKK	Tyskland
Erhverv (MC Property Fund Hamburg)	432 mio. DKK	Tyskland
Investeringsjendomme i Tyskland	3.545 mio. DKK	
Boliger under opførelse (Mejlbyggen)	873 mio. DKK (kostpris)	Danmark
Total investeringsejendomme	4.418 mio. DKK	-

Tyskland - Boligejendomme (K/S Danske Immobilien)

Hovedparten af koncernens boligejendomme er beliggende i Slesvig-Holsten, Tyskland, i byerne:

- Kiel (ca. 248.000 indbyggere)
- Lübeck (ca. 216.000 indbyggere)
- Slesvig (ca. 25.500 indbyggere)
- Heide og øvrige mindre byer

Dagsværdi pr. 31.12.2025: 2.149 mio. DKK. Udlejningsgrad: ca. 97%.

Tyskland - Kontorejendomme

SELSKAB	Beliggenhed	Dagsværdi (mio. DKK)
Germania-Arkaden GmbH	Kiel	231
Sell Speicher II GmbH	Kiel	246
PO Kohlmarkt GmbH	Lübeck	249
PO Wandsbek GmbH	Hamburg	45
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kiel	61
PO Walkerdamm GmbH	Kiel	93
Office Kamp GmbH	Hamburg	39

Alle kontorejendomme er fuldt udlejede (98%) ved udgangen af 2025.

Vurdering af investeringsejendomme pr. 31.12.2025

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi baseret på eksterne valuarvurderinger og intern afkastmodel. I 2025 udgjorde den samlede dagsværdiregulering +10,6 mio. DKK

For en detaljeret beskrivelse af værdiansættelsesprincipper henvises til note 2 og note 16. Nedenfor vises en oversigt over de enkelte ejendomsporteføljer.

EJENDOMSPORTEFØLJE	2025 (mio. DKK)	2024 (mio. DKK)	2025 (valuar)
K/S Danske Immobilien (Boliger)	2.149	2.080	2.105
MC Property Fund Hamburg (Kontor/Erhverv)	432	473	496
Øvrige tyske ejendomme (Kontor)	964	947	961
Tyske investeringsejendomme i alt	3.545	3.500	3.562
Mejlbryggen under opførsel (Boliger, DK)	873 (kostpris)	568 (kostpris)	
KONCERN I ALT	4.418	4.068	

K/S Danske Immobilien (KSD) udgør kernen i koncernens tyske boligportefølje med ca. 3.432 lejligheder. Porteføljen er vurderet af CBRE til 2.105 mio. DKK pr. 31.12.2025 baseret på en markedsmultiplikation på 16,3 og en fair value på 1.397 EUR pr. m² svarende til 10.400 DKK pr. m².

I MCPF er der solgt to ejendomme til 36,1 mio. DKK.

Mejlbryggen optages til kostpris indtil færdiggørelse.



Indgang til gårdhaven, Mejlbryggen B.

K/S Danske Immobilien · Georgstrasse 6–16, Lübeck

ENERGETISK TAGSANERING AF SAMTLIGE SEKS OPGANGE

Investering	Energetisk tagsanering af samtlige seks opgange
Isolering	160 mm PIR-hårdskumisolering · Lufttætningsfolie
Øvrige arbejder	Nye kviste · Nye tagvinduer · Skorstensrenovering · Ny tagbelægning med tagsten
Gennemførelse	Udført over tre år på tværs af alle seks opgange
Formål	Energioptimering · Reduktion af varmetab og CO ₂ -udledning · Bygningsforbedring

FØR



UNDER ARBEJDE



Detalje: Ny isolering og tagkonstruktion under udførelse



FÆRDIG



PO Kohlmarkt · Ventilation og klimaanlæg

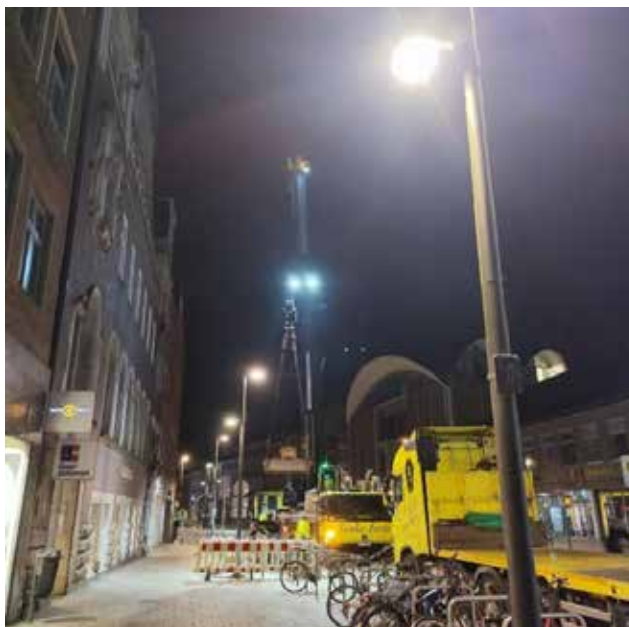
REVITALISERING AF VENTILATIONS- OG KLIMAANLÆG

Investering	Komplet udskiftning og opgradering af ventilations- og klimaanlæg
Nyt anlæg	Ny installation inkl. MSR-teknik (måle-, styrings- og reguleringsteknik) for samtlige strenge
Varmegenvinding	Nye varmegenvindingsrotorer i alle strenge · Kapacitet pr. streng: 3.500 – 40.000 m ³ /h
Brandsikring	Alle ledninger brandskottet og tilsluttet brandmeldeanlæg
Bygningsautomation	Anlægget fuldt integreret i bygningsledesystemet (BMS)
Formål	Forbedret indeklima · Energieffektivitet · Brandsikkerhed · Moderne driftsovervågning

KRANOPSTILLING – DAGSLYS



KRANOPSTILLING – NATLEVERANCE



UDVIKLINGSPROJEKTER

Mejlbyggen, Aarhus Ø

Prime Offices største udviklingsprojekt er Mejlbyggen på Aarhus Ø, som omfatter byggefelt B og C. Projektet blev endeligt erhvervet i januar 2024 med Aarsleff som totalentreprenør. Byggeriet blev igangsat i august 2024.

PROJEKTOVERSIGT

VÆSENTLIGE FORHOLD	Værdi
Samlet areal	28.204 m²
Kostpris Byggefelt B pr. 31.12.2025	428,8 mio. DKK
Kostpris Byggefelt C pr. 31.12.2025	444,7 mio. DKK
Antal boliger	305 lejligheder
Erhvervsareal	1.996 m²
Parkeringspladser	133 stk.
Forventet færdiggørelse	Q1 2028
Samlede omkostninger	Ca. 1,5 mia. DKK
Bæredygtigheds certificering	DGNB Guld

Byggestatus pr. december 2025

På byggefelt B er der nu monteret elementer inkl. facadeelementer i fire etagers højde. Herunder er alle grå elementer samt betondæk monteret og arbejde med lette vægge i lejligheder er opstartet.

Badekabiner er leveret i alle lejligheder og delvist tilsluttet.

Hovedføringsveje for teknikfag foregår.

På byggefeltet C er kælderen færdig elementmæssigt. Alle grå og ca. 40% af facadeelementerne i stueplan er monteret.

Kloak og hovedføringsveje i kælderen er færdige.

Det største fokus i den kommende periode er færdiggørelse af elementmontage samt klargøring til de lette trækassetter som udgør de øverste skrå etager på byggefelt B. Herudover foregår lette vægge, tilslutning af badekabiner og lukning af facaden på B, således, at udtørring kan opstartes.

På byggefelt C er fokus på elementmontage. Fokus vil i den kommende periode skifte til teknik og installationer i byggeriet.

FINANSIERING

Kapitalstruktur

Prime Offices finansieringsstrategi er baseret på en konservativ tilgang med fokus på likviditetsstyring, stærk balance og lav belåningsgrad. Koncernen anvender primært realkreditlån i euro med 10 års løbetid.

GÆLDSSTRUKTUR PR. 31.12.2025	Beløb (mio. DKK)
Realkreditgæld (Nykredit)	2.022
Banklån (MCPF kassekredit)	70
Mejlbyggen bankgæld	222
Total rentebærende gæld	2.314

Nøgletal

NØGLETAL	Faktisk	Finanspolitik	Status
Koncern LTV	50,8%	< 70%	✓
Soliditet	41,5%	> 30%	✓
Swap-afdækning	58,5%	> 50%	✓
Likvide midler	137 mio. DKK	1-2% af balancen ¹	✓

¹ Ved finansiell uro kan grænsen øges til 2-4% med en kontracyklisk kapitalbuffer.

Renteafdækning

Koncernen anvender renteswaps til at afdække renterisikoen på variabelt forrentede lån. For detaljeret beskrivelse af afledte finansielle instrumenter henvises til note 25.

SWAP-PORTEFØLJE 31.12.2025		Værdi
Antal aktive swaps		13 stk.
Total notional		160 mio. EUR
Afdækningsgrad		58,5%
Uafdækket gæld		116 mio. EUR
Gennemsnit renteswap rente		1,35%
Gennemsnitlig løbetid		4,5 år

Alle realkreditlån udløber i 2033. Nye swaps blev indgået i 2024 på 40 mio. EUR til fast rente 2,45% i 10 år.

Likviditetsberedskab

Koncernen havde pr. 31.12.2025 likvide beholdninger på 137 mio. DKK. Derudover er der en byggelånsramme på 490 mio. DKK til Mejlbyggenselskaberne, hvoraf der pr. 31.12.2025 er udnyttet 57 mio. DKK.

RISIKOFAKTORER

Markedsrisici

Ejendomsværdi

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme er følsom over for ændringer i afkastkrav og lejeniveauer. En stigning i afkastkrav på 0,5 procentpoint ville reducere dagsværdien med ca. 404 mio. DKK.

Lejerisiko

Med en udlejningsgrad på ca. 97% på boligejendomme er lejerisikoen begrænset. Erhvervssegmentet (MCPF) har højere tomgang og strukturelle udfordringer.

Finansielle risici

For detaljeret beskrivelse af koncernens finansielle risici og finansielle instrumenter henvises til note 27.

Renterisiko

Koncernen er eksponeret over for rentestigninger på den uafdækkede del af gælden (ca. 116 mio. EUR). En rentestigning på 1 procentpoint ville øge de årlige renteomkostninger med ca. 10 mio. DKK.

Valutarisiko

Hovedparten af koncernens aktiver og passiver er i EUR, hvilket giver en naturlig afdækning. DKK er bundet til EUR gennem fastkurspolitikken.

Refinansieringsrisiko

Alle realkreditlån udløber i 2033. Refinansiering forventes at kunne ske på markedsvilkår givet koncernens solide kapitalstruktur.

SCENARIO	Årlig effekt EUR	Årlig effekt DKK
Rente +1%	-1,34 mio.	-10,0 mio.
Rente +2%	-2,67 mio.	-19,9 mio.
Rente -1%	+1,34 mio.	+10,0 mio.

Operationelle risici

Byggerisiko (Mejlbryggen)

Udviklingsprojektet Mejlbryggen er eksponeret for forsinkelser og budgetoverskridelser. Risikoen mitigeres gennem totalentreprise-aftale med Aarsleff og løbende projektopfølgning.

Udlejningsrisiko

Ifølge Colliers er tomgangen i det centrale Aarhus på et niveau som i 2017, hvor der var udtalt mangel på boliger. Huslejepriserne forventer Colliers derfor vil stige i de kommende år, og Colliers forventer en gennemsnitlig markedsleje på 1800-1900 pr. m² for nyopførte lejligheder på ca. 80 m².

Facade fra Mejlbryggen B.



BÆREDYGTIGHED OG ESG

Prime Office A/S har i 2025 fortsat arbejdet med at integrere bæredygtighed i alle dele af forretningen. Som børsnoteret ejendomsselskab med en portefølje på ca. 4,4 mia. DKK har koncernen et ansvar for at bidrage til den grønne omstilling. Selskabet rapporterer på miljømæssige, sociale og governance-forhold i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 99a.

Koncernens tilgang er pragmatisk og realistisk, tilpasset porteføljens sammensætning og de markeder, koncernen opererer på. Hovedparten af boligmassen i Tyskland er efterkrigsboliger, hvor en hurtig omstilling ikke er praktisk mulig. Der anlægges derfor en gradvis tilgang, hvor løbende investeringer forbedrer ejendommenes energieffektivitet.

Prime Office har integreret ESG-hensyn i koncernens strategi og daglige drift. Vores tilgang er pragmatisk og realistisk, tilpasset porteføljens sammensætning og de markeder, vi opererer på.

Strategiske prioriteter

- Gradvis energiforbedring af eksisterende ejendomme gennem løbende investeringer
- Nybyggeri med høje bæredygtighedsstandarder (DGNB Guld)
- Udfasning af oliefyr og omstilling til mere miljøvenlige varmekilder
- Tilbyde kvalitetsboliger
- Transparent rapportering og god selskabsledelse

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, ligesom det heller ikke vurderes, at der er nogen særlige risici. Der foretages i den forbindelse heller ikke opgørelser over sygefravær, uheld på arbejdspladsen og antal af lærlinge.

Antikorruption og bestikkelse

Prime Office A/S har ikke udarbejdet egentlige politikker for disse områder, da selskabet opererer i Danmark og Tyskland, hvor der ifølge det internationale korruptionsindeks er lav risiko for korruption, og heller ikke er konstateret konkrete udfordringer på dette område.

Da Prime Office A/S primært driver virksomhed i Danmark og i Tyskland, som har tiltrådt FN's menneskerettighedskonvention, og da vi ikke vurderer, at vores virksomhed i sig selv indebærer en særlig risiko for negativ påvirkning af menneskerettigheder, er det vurderet, at det ikke har været nødvendigt at vedtage politikker vedrørende menneskerettigheder.

Væsentlige ESG-emner

Gennem vores dobbelte væsentlighedsanalyse har vi identificeret følgende væsentlige emner:

ESRS	Emne	Relevans for Prime Office
E1	Klimaforandringer	CO ₂ -udledning fra ejendomme, energiforbrug
E5	Ressourceanvendelse	Materialevalg, affaldssortering, cirkulær økonomi
S3	Berørte samfund	Byudvikling
G1	God forretningsskik	Compliance, interessenthåndtering, etik



Miljø (E)

Prime Office arbejder med grøn omstilling i investeringsprogrammer med fokus på energirigtige investeringer og nedbringelse af varmekonsum og drivhusgasudledning. Selskabet rapporterer på miljømæssige forhold i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 99a.

CO₂-udledninger (Scope 1, 2 og 3)

Koncernens CO₂-udledninger er opgjort i henhold til GHG Protocol. Data er baseret på oplysninger fra koncernens forvalter BUWOG. Nedenstående data er baseret på 2024-målinger, da CO₂-data typisk har 6-12 måneders forsinkelse.

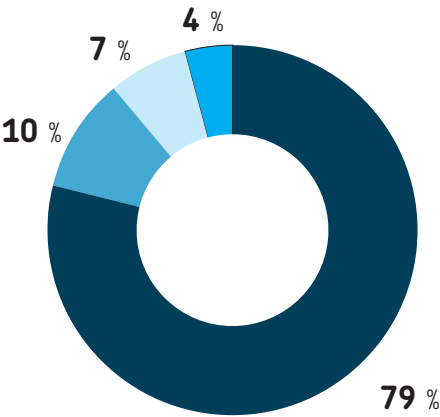
CO ₂ -UDLEDNINGER	2024 (ton)	2023 (ton)	Ændring
Scope 1 (direkte – gas og olie)	6.412	6.580	-2,6%
Scope 2 (indirekte – fjernvarme og el)	2.007	2.150	-6,7%
Scope 3 (øvrige indirekte)	698	720	-3,1%
Samlet CO₂-udledning	9.117	9.450	-3,5%
CO₂ pr. m² (kg)	38,5	40,2	-4,2%

Note: Scope 1 omfatter direkte udledninger fra gaskedler og oliefyr. Scope 2 omfatter købt fjernvarme og elektricitet. Scope 3 omfatter vandforsyning og affaldshåndtering.

Energifordeling

Koncernens tyske ejendomsportefølje har følgende energifordeling:

- Gas 79 %
 - Fjernvarme 10 %
 - Oliefyr 7 % (mål: udfasning)
 - Strøm 4 %
- Fordelingen er stabil i forhold til 2023.



Sociale forhold **(S)**

Prime Office fokuserer på at tilbyde kvalitetsboliger. Udlejningsgraden på ca. 97% afspejler efterspørgslen efter koncernens boligtilbud. Koncernen ejer ca. 3.500 lejligheder i Tyskland, primært i Nordtyskland.

Mejlbryggenprojektet bidrager til byudviklingen på Aarhus Ø med 305 nye lejligheder og ca. 2.000 m² erhvervsareal til café- og butiksliv. Projektet skaber arbejdspladser under opførelsen og vil efterfølgende tilføre liv til området.

Koncernen overholder OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder og FN's vejledende principper om erhvervslivet og menneskerettigheder. For Mejlbryggenprojektet stilles der krav til hovedentreprenøren om overholdelse af arbejdsmiljølovgivning og relevante ILO-konventioner.

God selskabsledelse **(G)**

Koncernen følger Nasdaq Copenhagens anbefalinger for god selskabsledelse i det omfang, det er relevant for selskabets størrelse og kompleksitet. Der henvises til afsnit 9 for yderligere oplysninger om selskabsledelse, herunder tre forsvarslinjer (3 Lines of Defence), bestyrelsesudvalg, politikker for antikorrupition og hvidvask, samt intern kontrol og risikostyring.



EU-taksonomi

Prime Office rapporterer i overensstemmelse med artikel 8 i EU's taksonomi-forordning (EU) 2020/852. Koncernens primære aktivitet er ejerskab og udlejning af investeringsejendomme (NACE-kode 68.20). Aktivitet 7.7 (Erhvervelse og ejerskab af bygninger) dækker hovedparten af porteføljen, mens Aktivitet 7.1 (Opførelse af nye bygninger) dækker Mejlbryggenprojektet med DGNB Guld-certificering.

Omsætning: 100% af omsætningen (201 mio. DKK) er taksonomi-berettiget under aktivitet 7.7. Ingen omsætning er klassificeret som taksonomi-tilpasset, da hovedparten af ejendommene er opført før 2000.

CapEx: 89,8% af CapEx (301 mio. DKK) er taksonomi-tilpasset under aktivitet 7.1 (Mejlbryggen DGNB Guld). 10,2% (34 mio. DKK) er taksonomi-berettiget under aktivitet 7.7.

OpEx: 89,6% af OpEx (70 mio. DKK) er taksonomi-berettiget under aktivitet 7.7. 10,4% (8 mio. DKK) er ikke taksonomi-berettiget.

Koncernen overholder minimumsgarantierne (OECD's retningslinjer, FN's principper) og vurderer løbende DNSH-kriterier. KPI'er er opgjort på grundlag af koncernens IFRS-regnskab.

Dobbelt væsentlighedsanalyse

Prime Office A/S har gennemført en dobbelt væsentlighedsanalyse i overensstemmelse med ESRS 1 for at identificere de væsentligste bæredygtighedsemner. Selskabet er omfattet af CSRD fra regnskabsår 2026.

Væsentlige emner identificeret:

- **E1 Klimaforandringer:** Bæredygtigt byggeri, renovering og isolering, CO₂-udledninger (scope 1, 2 og 3)
- **E5 Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi:** Affaldssortering, bæredygtige materialer, design for lang levetid
- **S3 Berørte samfund:** Socialt byggeri, bidrag til lokalsamfund
- **G1 God forretningsskik:** Forhold til interessenter, antikorruption, etisk forretningsførelse

Følgende emner er vurderet som ikke-væsentlige for Prime Office: Forurening (E2), Vand- og havressourcer (E3), Biodiversitet (E4), Egen arbejdsstyrke (S1 - grundet kun 3 ansatte), Arbejdstagere i værdikæden (S2), Forbrugere og slutbrugere (S4).

Risici og muligheder (IRO)

Nedenfor præsenteres de identificerede påvirkninger, risici og muligheder relateret til de væsentlige bæredygtighedsemner.

EMNE	Påvirkninger	Risici	Muligheder
E1 Klima	CO ₂ -udledning fra ejendomme, energiforbrug ved opvarmning	Strammere krav, stigende energipriser	Energirenovering, grønne certifikater
E5 Ressourcer	Byggematerialer, affald fra renovering	Materialepriser, skærpede affalds krav	Cirkulære løsninger, genanvendelse
S3 Samfund	Boligtillbud til forskellige indkomstgrupper	Lejerspolitik, regulering af huslejer	Socialt byggeri, lokalt engagement
G1 Forretningsskik	Interessentrelationer, leverandørforhold	Korruption, dårlig governance	Styrket tillid, bedre partnerskaber

Mål og forpligtelser

Koncernens væsentligste miljømål: Udfasning af oliefyr inden 2030, DGNB Guld for Mejlbryggen (2028), øge andel fjernvarme i porteføljen.

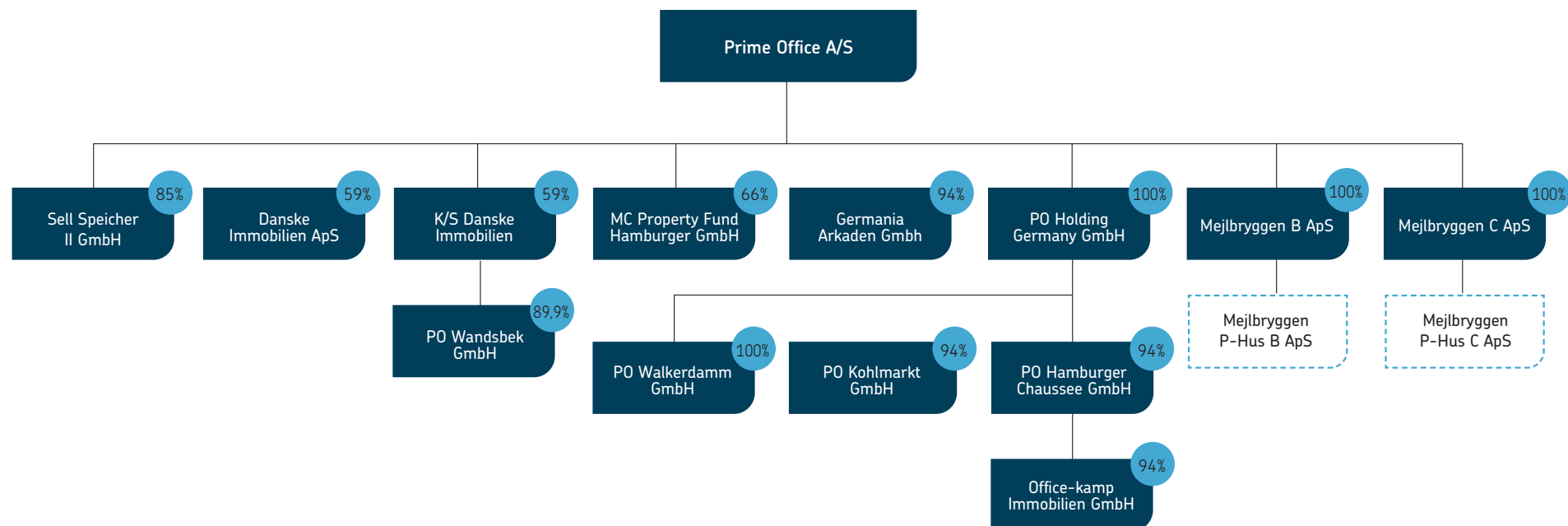
Sociale mål: Fastholde udlejningsgrad over 97%, tilbyde boliger til et bredt prisspektrum, bidrage til byudviklingen på Aarhus Ø. Governance-mål: Fuld compliance med CSRD fra 2026, fortsat følge anbefalinger for god selskabsledelse, transparent kommunikation med interessenter.

Politik for dataetik

Prime Office A/S behandler personoplysninger om lejere, aktionærer og samarbejdspartnere i overensstemmelse med gældende persondatalovgivning (GDPR). Selskabet har ikke vedtaget en særskilt politik for dataetik, da selskabets aktiviteter ikke involverer udvikling eller anvendelse af kunstig intelligens eller avanceret dataanalyse i væsentligt omfang.

Selskabets databehandling er begrænset til almindelig forretningsdrift og sker med respekt for de registreredes rettigheder. Der arbejdes løbende med at sikre overholdelse af persondataforordningen gennem samarbejde med selskabets rådgivere.

SELSKABSLEDELSE



Koncernoversigt

Prime Office A/S er moderselskab i koncernen og ejer direkte eller indirekte følgende væsentlige datterselskaber:

- K/S Danske Immobilien (59%)
– tyske boligejendomme
- PO Holding Germany GmbH (100%)
– holdingselskab for tyske kontorejendomme
- Mejlbyggen B ApS og Mejlbyggen C ApS (100%) –
udviklingsprojekter Aarhus Ø
- MC Property Fund Hamburg GmbH (66%)
– tyske erhvervsejendomme

En fuldstændig oversigt over koncernens selskaber fremgår af noterne til årsregnskabet.

Redegørelse for virksomhedsledelse

Prime Office A/S er omfattet af Anbefalinger for god Selskabsledelse udstedt af Komitéen for god Selskabsledelse. Anbefalingerne er tilgængelige på www.corporategovernance.dk.

Selskabet følger anbefalingerne med følgende fravigelser:

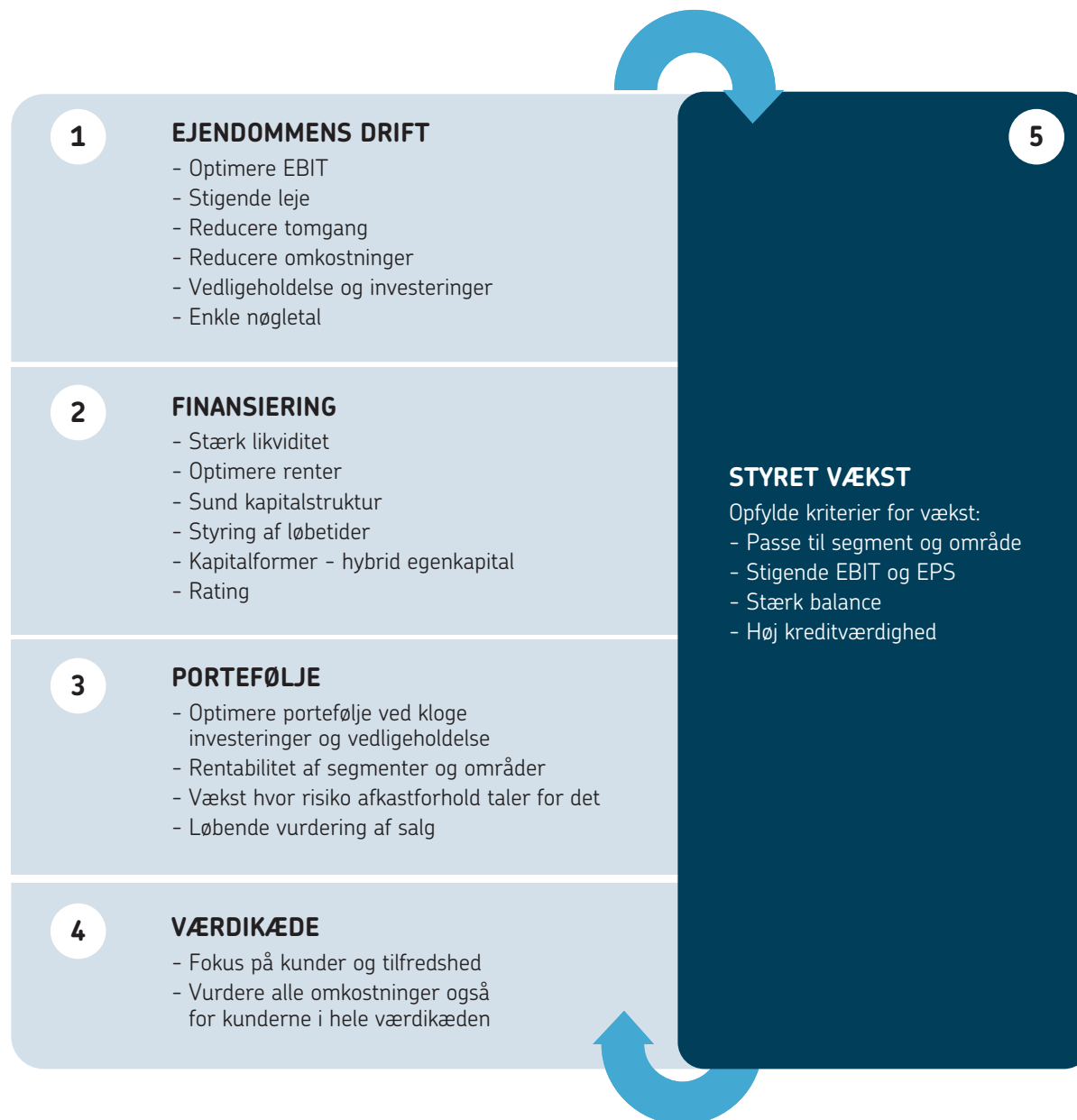
- **Nomineringsudvalg:** Selskabet har ikke etableret et nomineringsudvalg.
Begrundelse: Bestyrelsen er af begrænset størrelse (4 medlemmer), og indstilling af kandidater håndteres af den samlede bestyrelse.
- **Whistleblowerordning:** Selskabet har ikke etableret en whistleblowerordning.
Begrundelse: Koncernen har kun 3 fuldtidsansatte, og alle medarbejdere har direkte adgang til direktionen og bestyrelsen.

Strategi og forretningsmodel

Prime Office A/S' overordnede sigte er at skabe langsigtet værdiskabelse for aktionærer gennem ejerskab og udvikling af kvalitetsejendomme, primært inden for boligsegmentet. Koncernen bidrager til samfundet ved at tilbyde gode boliger til rimelige priser i attraktive boligområder.

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.

Koncernens forretningsmodel bygger på fem strategiske søjler:



DE 5 SØJLER FORKLARET

1

EJENDOMMENS 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. Fokus er på at optimere EBIT gennem stigende lejeindtægter, reduceret tomgang, kontrollerede omkostninger samt løbende vedligeholdelse og investeringer.

2

FINANSIERING

En sund kapitalstruktur med en høj egenkapital er vigtig. Løbetid på gæld og rentesikring overvejes løbende og er fastlagt yderligere i finanspolitikken. Selskabet fokuserer på stærk likviditet, optimering af renter, styring af løbetider og en konservativ finansieringsstrategi med LTV under 70% og aktiv rentesikring gennem swap-portefølje.

3

PORTEFØLJE

Via langsigtede investeringsprogrammer fastlægges vedligeholdelse og investeringer, således at alle ejendomme er tilpasset markedsforholdene. Porteføljen optimeres ved kloge investeringer, løbende vurdering af rentabilitet af segmenter og områder, samt vækst hvor risiko/afkastforhold taler for det og løbende vurdering af salg.

4

VÆRDIKÆDE

Lejerne er kunder og selskabet undersøger løbende alle tiltag der kan reducere lejernes omkostninger. Der er fokus på kunder og tilfredshed, og alle omkostninger vurderes også for kunderne i hele værdikæden.

5

STYRET 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. Vækst skal opfylde klare kriterier: passe til segment og område, bidrage til stigende EBIT og EPS, understøtte en stærk balance og høj kreditværdighed.

Strategiske prioriteter 2026-2028

- Færdiggørelse og udlejning af Mejlbyggen-projektet
- Kontrolleret afvikling af erhvervssegmentet (MC Property Fund Hamburg)
- Løbende optimering af den tyske boligportefølje
- Vurdering af nye udviklingsmuligheder i Danmark

God forretningsskik

Prime Office A/S er forpligtet til at opretholde høje standarder for etisk forretningsførelse i alle koncernens aktiviteter. Bestyrelsen har godkendt en politik for god forretningsskik, som understøtter selskabets formål og langsigtede værdiskabelse.

Virksomhedskultur og værdier

Koncernen bygger på værdier om ansvarlighed, gennemsigtighed og integritet. Alle medarbejdere, bestyrelsesmedlemmer og ledelse er forpligtet til at overholde koncernens etiske retningslinjer, som bl.a. omfatter professionel og respektfuld behandling af forretningsforbindelser, overholdelse af gældende lovgivning, forebyggelse af interessekonflikter og fortrolighed om forretningsmæssige forhold.

Forebyggelse af hvidvask og terrorfinansiering

Prime Office A/S er som børsnoteret selskab opmærksom på risici forbundet med hvidvask og terrorfinansiering, særligt i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom, finansieringstransaktioner og større lejere i erhvervssegmentet. Koncernen har etableret følgende foranstaltninger:

- Know Your Customer (KYC) procedurer ved indgåelse af væsentlige lejeaftaler og transaktioner
- Overvågning af usædvanlige betalingsmønstre
- Samarbejde med pengeinstitutter om compliance

Der er i 2025 ikke identificeret mistanke om hvidvask eller terrorfinansiering i koncernens aktiviteter.

Due diligence og ansvarlig værdikæde

Koncernen gennemfører due diligence i forbindelse med væsentlige forretningsmæssige beslutninger. Ved ejendomstransaktioner gennemføres juridisk og miljømæssig due diligence samt vurdering af modpartens integritet. Ved større leverandøraftaler, herunder byggeentrepriser, verificeres leverandørens finansielle soliditet, overholdelse af arbejdsmarkedsforhold og miljømæssige forhold. Mejlbyggen-projektet: Totalentreprenør Aarsleff er udvalgt efter en grundig vurdering af selskabets finansielle styrke, track record og overholdelse af ansvarlige forretningspraksisser.

Skattepolitik

Bestyrelsen har godkendt en skattepolitik for koncernen. Overordnede principper:

- Koncernen betaler skat i de lande, hvor værdiskabelsen finder sted
- Skatteplanlægning sker inden for lovens rammer med respekt for intentionen bag skattelovgivningen
- Koncernen har ikke aktiviteter i skattelylande
- Transparent rapportering om skatteforhold

Geografisk skattestruktur: Danmark: Moderselskabet Prime Office A/S og Mejlbyggen-selskaberne beskattes efter danske regler. Tyskland: De tyske datterselskaber beskattes efter tyske regler. Transfer pricing mellem koncernselskaber følger armslængdeprincippet.

Immaterielle nøgleressourcer

Prime Office A/S' værdiskabelse er primært baseret på fysiske aktiver i form af investeringsejendomme. Koncernens immaterielle nøgleressourcer omfatter primært:

- **Ledelseskompetencer:** Bestyrelse og direktion besidder betydelig erfaring inden for ejendomsinvestering, finansiering og projektudvikling
- **Netværk og relationer:** Langvarige relationer til finansieringspartnere, valuarer og ejendomsadministratorer
- **Lokalkendskab:** Indgående kendskab til de tyske og danske ejendomsmarkeder

Koncernen har ikke væsentlige patenter, varemærker eller andre registrerede immaterielle rettigheder.

Bestyrelse og direktion

Bestyrelsen i Prime Office A/S består af 4 generalforsamlingsvalgte medlemmer. Bestyrelsen vælges for ét år ad gangen på den ordinære generalforsamling. Alle medlemmer er på valg på generalforsamlingen i 2026.

Bestyrelsen har i 2024/25 afholdt 8 ordinære møder og 0 ekstraordinære møder. Deltagelsen har været 100%.

Bestyrelsens kompetencer og sammensætning

Nedenstående tabel viser bestyrelsens samlede kompetenceprofil. Bestyrelsen vurderer årligt, at den samlede bestyrelse besidder den nødvendige viden og erfaring inden for de væsentligste kompetenceområder for selskabet.

	Søren Krarup	John Skovbjerg Hansen	Marie Vinther Møller	Thomas Hjort Winther
Rolle	Formand	Næstformand	Medlem	Medlem
Køn	Mand	Mand	Kvinde	Mand
Fødselsår	1975	1956	1986	1981
Nationalitet	Dansk	Dansk	Dansk	Dansk
Uafhængighed	Uafhængig	Uafhængig	Afhængig	Uafhængig
Årstal for valg	2024	Ny 2025	2021	Ny 2025
På valg	GF 2026	GF 2026	GF 2026	GF 2026
Udvalgsposter	Vederlagsudvalgsformand		Revisionsudvalgsformand	
Finans- og adm. erfaring	x	x	x	x
Udviklings- og byggeerfaring	x	x	x	x
Industrierfaring (ejendomme)	x	x	x	x
Ledelseserfaring	x	x	x	x
Antal aktier	5.988	1.231	1.422	5.000

Søren Krarup ejer 844 stk. og Astheober Holding Aps ejer 5.144 stk.
Thomas Hjort Winther ejer 5.000 stk. via Torben Hjort Aps.

Bestyrelsesudvalg

Bestyrelsen har nedsat følgende udvalg:

- **Revisionsudvalg:** Varetager opgaver vedrørende regnskabsaflæggelse, revision og intern kontrol.
- **Vederlagsudvalg:** Varetager opgaver vedrørende aflønning af direktion og bestyrelse.

Som følge af selskabets størrelse fungerer hele bestyrelsen som revisions- og vederlagsudvalg.

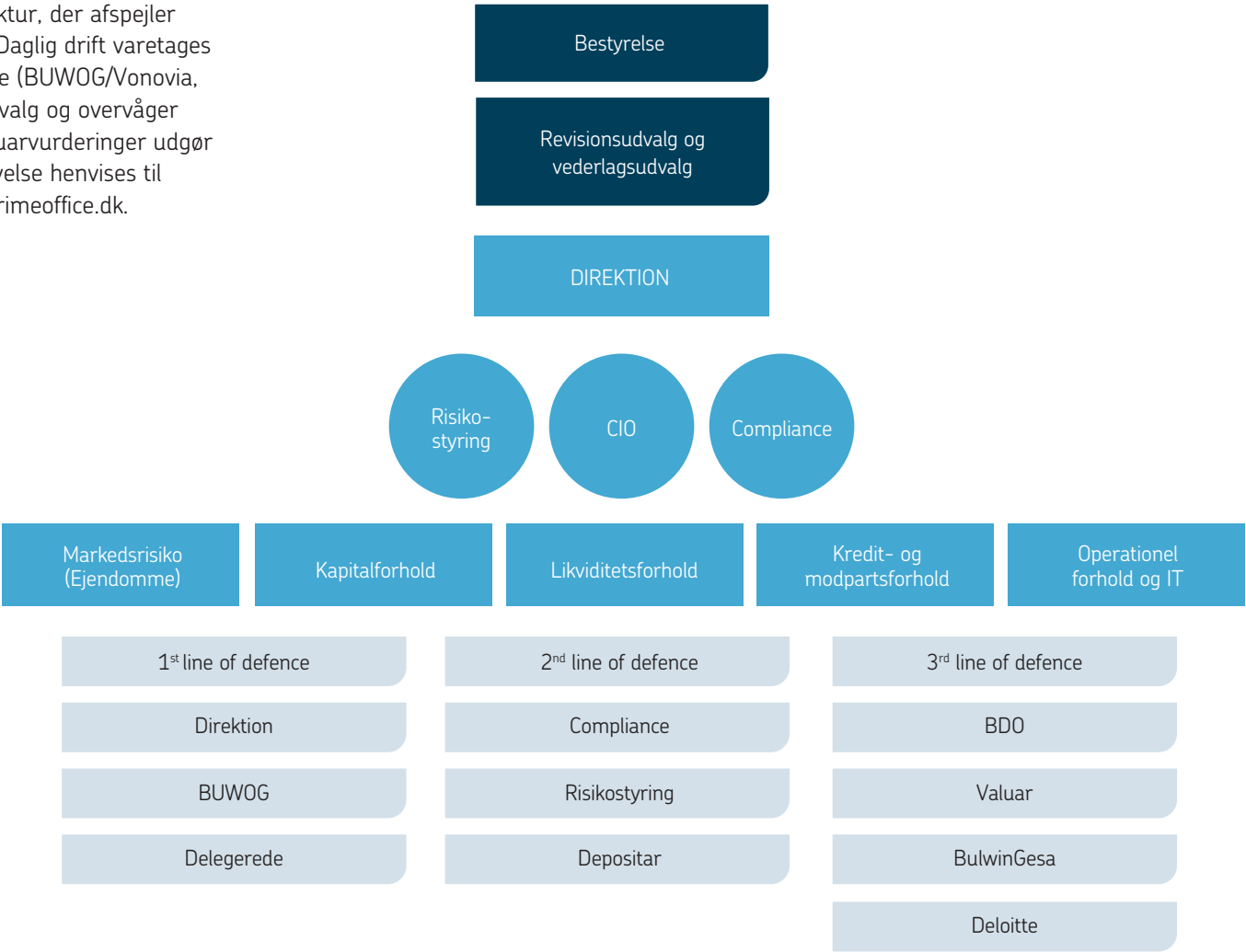
Intern kontrol og risikostyring ved regnskabsaflæggelse

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens risikostyring og interne kontroller i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

De interne kontroller er tilrettelagt med henblik på at give en rimelig sikkerhed for, at årsrapporten aflægges i overensstemmelse med gældende lovgivning og regnskabsstandarder.

Organisering og ansvarsfordeling

Prime Office anvender en tilpasset kontrolstruktur, der afspejler koncernens størrelse med 3 fuldtids-ansatte. Daglig drift varetages af direktionen med støtte fra eksterne partnere (BUWOG/Vonovia, Artelia). Bestyrelsen fungerer som revisionsudvalg og overvåger regnskabsaflæggelsen. Ekstern revision og valuarvurderinger udgør den uafhængige kontrol. For yderligere beskrivelse henvises til redegørelse for virksomhedsledelse på www.primeoffice.dk.



Kønsfordeling i ledelsen

I henhold til årsregnskabslovens § 99b skal selskabet oplyse om kønsfordelingen i ledelsen.

Bestyrelsen (øverste ledelsesorgan):

Bestyrelsen består af 4 generalforsamlingsvalgte medlemmer. Heraf er 1 kvinde (25%) og 3 mænd (75%). Det underrepræsenterede køn er kvinder.

Måltal:

Bestyrelsen har fastsat et måltal på 25% for andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen. Målet er opfyldt med den nuværende sammensætning.

Øvrige ledelsesniveauer:

Direktionen består af 1 person (mand). Koncernen har kun 3 fuldtidsansatte, hvorfor der ikke er yderligere ledelsesniveauer at rapportere på.

Udvikling (historik):

ÅR	2021	2022	2023	2024	2025
Andel kvinder i bestyrelsen	25%	25%	25%	25%	25%

Bestyrelsesevaluering

Bestyrelsen gennemførte i 2025 en årlig evaluering af bestyrelsens arbejde, effektivitet, sammensætning og samarbejdet med direktionen. Evalueringen omfattede:

- Bestyrelsens sammensætning med fokus på kompetencer og mangfoldighed
- De enkelte medlemmers bidrag og resultater
- Samarbejdet i bestyrelsen og mellem bestyrelsen og direktionen
- Formandens ledelse af bestyrelsen
- Udvalgsstrukturen og arbejdet i udvalgene
- Tilrettelæggelsen af bestyrelsesarbejdet og kvaliteten af bestyrelsesmaterialet

De overordnede konklusioner fra evalueringen er, at bestyrelsen fungerer tilfredsstillende, og at sammensætningen er relevant i forhold til selskabets strategi og det igangværende Mejlbyggenprojekt.

Bestyrelsens medlemmer

Søren Krarup, Bestyrelses formand

Fødselsår: 1975
Nationalitet: Dansk
Køn: Mand
Uafhængighed: Uafhængig
Valgt: Generalforsamling i 2024
På valg: Generalforsamling i 2025
Uddannelse: Cand.jur. og advokat
Udvalg: Revisionsudvalgsformand
Antal aktier: 5.988

Kompetencer: Med afsæt i en baggrund som advokat udledes mere end 15 års erfaring med drift og udvikling af større ejendomsporteføljer og virksomheder generelt, ejerskab i børsnoterede virksomheder med særligt fokus på komplekse finansierings-, investerings- og M&A transaktioner fra identifikation til eksekvering.

Erhvervserfaring: 2007-2009 Direktør i Tækker Group (Berlin). 2009-2011 Adm. direktør i Berlin III A/S. 2009-2015 Adm. direktør i Berlin IV A/S. 2016- Adm. direktør i Reit Management Aps og tilknyttede selskaber. 2021- Bestyrelsesformand i Esplanaden Berlin Holding A/S og Berlin KGI A/S og tilknyttede selskaber.

Direktionsposter: IEI Properties Holding ApS, IEI Properties ApS, Ole Rømers Gade 104 ApS, Falstersgade 29B ApS, HYP IV ApS, Reit V ApS, HOLLÆNDERVEJ 14 ApS, HYP II ApS, REIT Management ApS, Elearning IV ApS, REIT I ApS, REIT II ApS, REIT III ApS, REIT ApS, ASTHEOBER Holding ApS, REIT VI ApS.

Bestyrelsesposter: K/S Danske Immobilien (formand), Mejlbyggen B ApS (formand), Mejlbyggen C ApS (formand), Prime Office A/S (formand), REK Berlin Asset Management A/S (Formand), REK Berlin Investor Holding ApS (Formand), Berlin KGI A/S (formand), Esplanaden Berlin Holding A/S (formand), Wired Realtion Aps.

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år): Wired Relations ApS, Investeringsselskabet af 26. september 1977 ApS, NP Ejendomsadministration ApS, K/S Fredens Gaard.

John Skovbjerg Hansen, Bestyrelse, næstformand

Fødselsår: 1956
Nationalitet: Dansk
Køn: Mand
Uafhængighed: Uafhængig
Valgt: Ny - på valg generalforsamling i 2025
På valg: Generalforsamling i 2025
Uddannelse: Cand.jur. og advokat
Antal aktier: 1.231

Kompetencer: Mangeårig erfaring med ledelse af danske ejendomsselskaber og projektstyring af større byggeprojekter. Stør indsigth i og erfaring med juridiske forhold om ejendomme og kontraktsforhold.

Erhvervserfaring: Arla: 1999-2007 Ejendomsdirektør. 2007-2008 Storkundechef hos CB Richard Ellis. 2008-2017 Direktør i Byggeselskab Olav de Linde. 2017-2021 og 2021- CEO i Domis og projektdirektør i Domis.

Direktionsposter: Kolding, Nr. Bjertvej Komplementær ApS.

Bestyrelsesposter: Prime Office A/S, K/S Danske Immobilien, Mejlbyggen B ApS, Mejlbyggen C ApS, K/S Kolding, Nr. Bjertvej.

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år): Underliggende og associerede datterselskaber i Domis-koncernen, Moller & Company A/S, Buskov ApS.

Marie Vinther Møller, Bestyrelsesmedlem

Fødselsår:	1986
Nationalitet:	Dansk
Køn:	Kvinde
Uafhængighed:	Afhængig
Valgt:	Generalforsamling i 2021
På valg:	Generalforsamling i 2025
Uddannelse:	HD Økonomistyring og Procesledelse fra CBS, 2015. Akademiuddannelsen i finansiell rådgivning, Niels Brock, 2012. Finansuddannelse Niels Brock, 2010. Political Science, St. Thomas University, Miami, Florida, 2006-2007.
Antal aktier:	1.422

Kompetencer: Indgående kendskab til økonomistyring og regnskabsmæssige forhold. Har særlige kompetencer inden for det internationale ejendomsmarked, rådgivning og strukturering af ejendomstransaktioner, lånefinansiering af fast ejendom og ESG-rådgivning.

Erhvervserfaring: 2022- Afdelingsdirektør - Nykredit International Real Estate. Siden 2008 ansat i Nykredit indenfor finansiell rådgivning og international finansiering af fast ejendom. Bestyrelsesposter i Prime Office koncernen.

Direktionsposter: Ingen.

Bestyrelsesposter: Mejlbryggen B ApS, Mejlbryggen C ApS, Prime Office A/S, K/S Danske Immobilien.

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år): Ingen.

Thomas Hjort Winther, Bestyrelsesmedlem

Fødselsår: 1981
Nationalitet: Dansk
Køn: Mand
Uafhængighed: Uafhængig
Valgt: Ny - på valg Generalforsamling i 2025
På valg: Generalforsamling i 2025
Uddannelse: Cand.merc.FIR
Antal aktier: 5.000 stk. via Torben Hjort Aps

Kompetencer: 20 års erhvervs erfaring med særligt fokus på investering i selskaber, corporate finance og bestyrelsesarbejde, herunder danske og tyske ejendomsselskaber.

Erhvervs erfaring: Direktør AHJ A/S og CatPen A/S. Bestyrelsesformand Refima Capital Partners A/S, Refima Credit Basis, Bright Equi-ty ApS og Gladsaxe Butikscenter A/S. Bestyrelsesmedlem Ejendomsselskabet Kildebjerg ApS, REK Berlin Investor Holding ApS, Nordic Corporate Investments A/S, AMBright A/S, RealBright A/S, Falen 2022 ApS og Scandinavian Investment Group A/S m.fl.

Direktionsposter: AHJ A/S, CatPen A/S, THW Invest ApS, KRING Innovation ApS m.fl. samt Torben Hjort ApS.

Bestyrelsesposter: Bestyrelsesmedlem Torben Hjort ApS, Bestyrelsesformand Refima Capital Partners A/S, Bestyrelsesformand Bright Equity ApS, Bestyrelsesformand Gladsaxe Butikscenter A/S, Bestyrelsesmedlem Nordic Corporate Investments A/S, Bestyrelsesmedlem REK Berlin Investor Holding ApS, Bestyrelsesmedlem Åvænget Retail Herning Øst A/S, Bestyrelsesmedlem AMBright A/S, Bestyrelsesmedlem RealBright I A/S, Bestyrelsesmedlem RealBI-I ApS, KRING Group A/S m.fl., Bestyrelsesmedlem ToLeFraPo ApS, Bestyrelsesmedlem Ejendomsselskabet Kildebjerg ApS, Bestyrelsesformand Refima Credit Basis A/S, Bestyrelsesmedlem EEI 111 A/S, Bestyrelsesmedlem Falen 2022 ApS, Bestyrelsesmedlem K/S DANSKE IMMOBILIEN, Bestyrelsesmedlem Prime Office A/S, Bestyrelsesmedlem Mejlbyggen B ApS, Bestyrelsesmedlem Mejlbyggen C ApS, Bestyrelsesmedlem Enorm ApS, Bestyrelsesmedlem Enorm Investor Holding A/S samt Bestyrelsesmedlem Den Manaco A/S.

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år): ENORM Biofactory A/S, Refima Credit Basis A/S, Skibshusvej 53 – Odense C A/S og Relabee ApS.

Direktion

Mogens Vinther Møller, Administrerende direktør

Født: 9. august 1957
Indtrådt i direktionen: 10. december 2007
Uddannelse: Bankuddannet. HD i Finansiering og HD i Organisation.
Antal aktier: 1.035.694 stk. via Birketinget A/S
Kontraktforhold: Kontraktansat. Direktøren har ikke bonus, aktieoptioner eller pensions- og fratrædelsesordninger.

Kompetencer: Ledelse af finansielle selskaber og styring af finansielle forhold. Mangeårig erfaring med tyske ejendomsinvesteringer og tyske forhold.

Direktionsposter: Birketinget A/S og tilknyttede selskaber, Møller & Company A/S, Prime Office A/S, K/S Danske Immobilien, Mejlbyggen B ApS, Mejlbyggen C ApS, Danske Immobilien ApS, MC Property Fund Hamburg GmbH, PO Kohlmarkt GmbH, PO Walkerdamm GmbH, PO Wandsbek GmbH, Office-kamp GmbH, Germania Arkaden GmbH, Sell Speicher GmbH, PO Hamburger Chaussee GmbH.

Tidligere direktionsposter (seneste 5 år): MC Hamburg Invest Aps, MOC 10 Aps.

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år): K/S Danske Immobilien, Birketinget A/S (tidligere).

Vederlagspolitik

Generalforsamlingen har godkendt en vederlagspolitik for Prime Office A/S, som er tilgængelig på www.primeoffice.dk under "Investor Relations".

Vederlagspolitikken fastlægger de overordnede rammer for vederlæggelse af bestyrelse og direktion med henblik på at sikre konkurrencedygtige vilkår der kan tiltrække og fastholde kvalificerede ledelsesmedlemmer, forenelighed med selskabets langsigtede aktionærinteresser samt gennemsigtighed og rimelighed.

Vederlagsrapport: Der udarbejdes årligt en vederlagsrapport i henhold til selskabslovens § 139 b, som fremlægges til vejledende afstemning på generalforsamlingen. Vederlagsrapporten for 2025 er tilgængelig på www.primeoffice.dk og indeholder detaljerede oplysninger om det individuelle vederlag til hvert ledelsesmedlem.

Aktionærforhold

FONDSBØRSOPLYSNINGER

OPLYSNING	Værdi
Fondsbørs	Nasdaq OMX Copenhagen
ISIN	DK0060137594
Kortnavn	PRIMOF
Aktiekapital	189.665.700 DKK
Antal aktier	3.793.314 stk. à 50 DKK

Egne aktier: 18.173 stk. (0,48%)

Generalforsamling afholdes den 23. april 2026 på SAS Radisson, Aarhus.

STØRRE AKTIONÆRER

AKTIONÆR	Ejerandel
Birketinget A/S	27,3%
AHJ A/S	15,72%
Djernes & Andreasen ApS	>11%
Granada Management AS	>10%

Kapitalstruktur – supplerende oplysninger

I henhold til årsregnskabslovens § 107a oplyses følgende om selskabets kapitalstruktur:

Aktieklasser: Selskabet har én aktieklasse. Alle aktier har samme rettigheder.

Stemmerettigheder: Hver aktie på nominelt DKK 50 giver én stemme. Der er ingen stemmeretsbegrænsninger.

Omsættelighed: Aktierne er frit omsættelige og noteret på Nasdaq Copenhagen.

Bemyndigelser

Generalforsamlingen har enstemmigt vedtaget at forlænge bestyrelsens bemyndigelser til 1. april 2030 vedrørende:

Kapitalforhøjelse: Aktiekapitalen kan forhøjes med op til nominelt 37.933.000 DKK (758.660 aktier á 50 DKK) gennem fortegningsemissioner og rettede emissioner.

Køb af egne aktier: Selskabet kan erhverve egne aktier op til 20% af aktiekapitalen til en kurs, der maksimalt afviger 5% fra den noterede kurs på Nasdaq Copenhagen.

Kontrolskifte: Selskabet har ikke indgået væsentlige aftaler, der ændres eller ophører ved kontrolskifte i selskabet.

Aktiekursudvikling

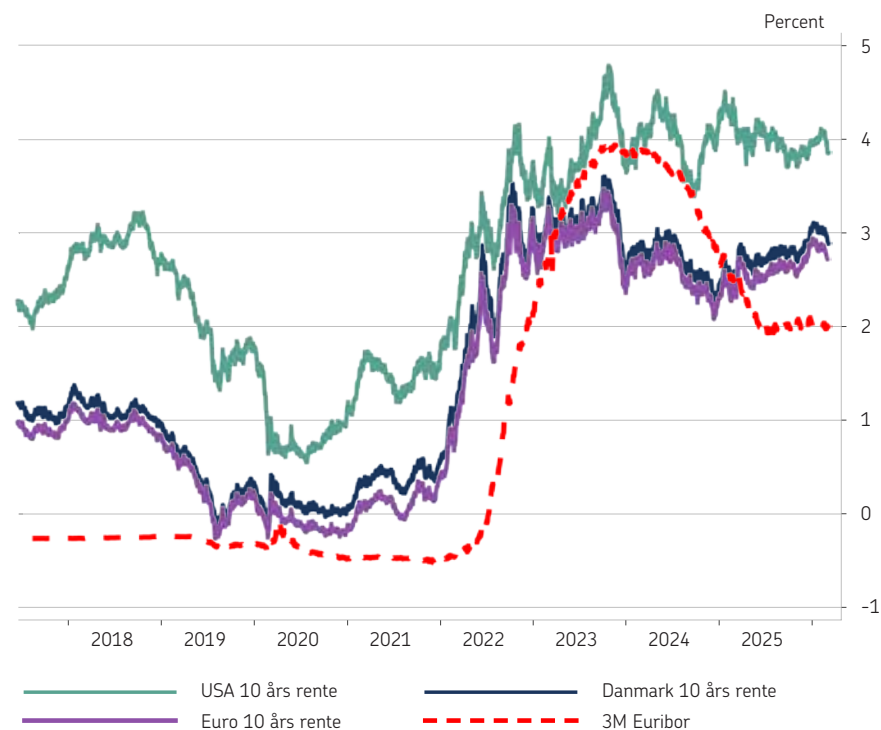
Aktiekursen steg fra kurs 172 ultimo 2024 til kurs 218 ultimo 2025 svarende til en ændring på 26,7%.



MACROBOND

Renteudvikling

Efter COVID er rentebilledet blevet mere normalt.



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Prime Office A/S

Sønder Allé 6, 2. sal
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30 55 86 42

Hjemsted: Aarhus Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Telefon: +45 8733 8989

E-mail: info@primeoffice.dk

Hjemmeside: www.primeoffice.dk

Bestyrelse og direktion

Bestyrelse

Søren Krarup (formand)

John Skovbjerg Hansen (næstformand)

Thomas Hjort Winther

Marie Vinther Møller

Direktion

Mogens Vinther Møller

(administrerende direktør)

Revisor

Deloitte

Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

City Tower

Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU.

Mejlbyggen B set fra "Hængslet".



Resultatopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2025	2024	2025	2024
4	Nettoomsætning	204.227	201.763	8.392	7.700
5	Driftsomkostninger	(69.870)	(65.737)	0	0
	Bruttoresultat	134.357	136.026	8.392	7.700
6,7,8,9	Salgs- og administrationsomkostninger	(19.805)	(22.506)	(13.806)	(12.379)
	Resultat af primær drift	114.552	113.520	(5.414)	(4.679)
12	Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	10.590	28.752	0	0
	Resultat af primær drift efter dagsværdireguleringer	125.142	142.272	(5.414)	(4.679)
17	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	75.947	79.129
10	Finansielle indtægter	1.857	3.044	10.728	17.268
11	Finansielle omkostninger	(40.217)	(39.833)	(31.325)	(23.771)
	Resultat før skat	86.782	105.483	49.936	67.947
13	Skat af årets resultat	(16.662)	(15.163)	(4.868)	(8.299)
14	Årets resultat	70.120	90.320	45.068	59.648
	Fordeling af årets resultat				
	Moderselskabets aktionærer	45.068	59.648		
	Ikke kontrollerende interesser	25.052	30.672		
	I alt	70.120	90.320		
	Resultat pr. aktie i DKK				
15	Resultat pr. aktie (EPS)	11,94	15,80		
15	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	11,94	15,80		

Totalindkomst og resultatdisponering

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2025	2024	2025	2024
	Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen	70.120	90.320	45.068	59.648
	Anden totalindkomst				
	Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:				
	Kursreguleringer	2.456	1.890	1.545	1.166
	Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(4.225)	(33.134)	(833)	(3.201)
	Egenkapitalbevægelser i datterselskaber	0	0	(1.494)	(18.343)
23	Skat af dagsværdireguleringer	1.498	3.863	(209)	2.248
	Anden totalindkomst	(271)	(27.381)	(991)	(18.130)
	Årets totalindkomst	69.849	62.939	44.077	41.518
	Fordeling af årets totalindkomst				
	Moderselskabets aktionærer	44.077	41.519		
	Ikke kontrollerende interesser	25.772	21.420		
	I alt	69.849	62.939		

Balance

AKTIVER

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2025	2024	2025	2024
	Langfristede aktiver				
	<i>Materielle aktiver</i>				
12,16	Investerings ejendomme	3.545.302	3.528.439	0	0
12,16	Investerings ejendomme under opførsel	873.453	568.245	0	0
16	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	25	0	0
	<i>Finansielle aktiver</i>				
17	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.806.465	1.576.307
25	Langfristet del af afledte finansielle instrumenter	45.321	34.786	20.942	18.744
	Langfristede aktiver i alt	4.464.083	4.131.495	1.827.407	1.595.051
	Kortfristede aktiver				
18	Tilgodehavende hos lejere	28.943	21.671	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	300.318	456.892
19,25	Andre tilgodehavender	22.527	32.123	5.304	7.146
	Likvide beholdninger	137.040	178.698	5.845	4.482
	Kortfristede aktiver	188.510	232.493	311.467	468.520
	Aktiver i alt	4.652.593	4.363.987	2.138.874	2.063.571

PASSIVER

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2025	2024	2025	2024
	Egenkapital				
20	Aktiekapital	189.666	189.666	189.666	189.666
	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	0	831.697	976.922
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	44.509	47.045	14.611	15.653
	Reserve for valutakursregulering	3.091	1.546	0	0
	Overført resultat	1.072.346	1.027.278	273.638	83.294
	Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	1.309.612	1.265.535	1.309.612	1.265.535
	Minoritetsinteresser	620.781	747.667	0	0
	Egenkapital i alt	1.930.393	2.013.202	1.309.612	1.265.535
	Langfristede gældsforpligtelser				
23	Udsendt skat	268.105	259.804	100.863	97.009
22	Gæld til kreditinstitutter	2.244.204	1.888.038	0	0
22	Gæld til banker	48.842	49.856	48.842	49.856
22	Anden gæld	2.285	7.132	0	0
22	Leasingforpligtelser	26.873	27.455	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.590.309	2.232.285	149.705	146.865
	Kortfristede gældsforpligtelser				
22	Gæld til kreditinstitutter	0	4.897	0	0
22	Gæld til banker	21.301	21.627	0	0
	Leverandørgæld	64.572	59.436	50.757	31.213
	Gæld, tilknyttede virksomheder	0	0	628.027	619.685
	Selskabsskat	4.500	2.334	0	0
	Leasingforpligtelser	549	476	0	0
22,24	Anden gæld	40.969	29.731	773	273
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	131.891	118.500	679.557	651.171
	Forpligtelser i alt	2.722.200	2.350.785	829.262	798.036
	Passiver i alt	4.652.593	4.363.987	2.138.874	2.063.571

Segmentanalyse

SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN 2025

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Mejlbryggen, Aarhus Ø	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	123.464	50.633	30.130	0	0	204.227
Driftsomkostninger	(49.490)	(6.255)	(14.125)	0	0	(69.870)
Bruttoresultat	73.974	44.378	16.005	0	0	134.357
Salgs- og administrationsomkostninger	(6.390)	(3.840)	(2.308)	(1.854)	(5.413)	(19.805)
Resultat af primær drift	67.584	40.538	13.697	(1.854)	(5.413)	114.552
Finansielle poster, netto	(29.793)	(3.061)	10.274	0	(15.780)	(38.360)
Resultat før værdireguleringer og skat	37.791	37.477	23.971	(1.854)	(21.193)	76.192
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	4.634	15.067	(9.111)	0	0	10.590
Resultat før skat	42.425	52.544	14.860	(1.854)	(21.193)	86.782
Segmentaktiver	2.223.653	1.277.890	714.435	880.540	(443.925)	4.652.593
Segmentforpligtelser	1.227.644	614.243	435.407	508.624	(63.718)	2.722.200

SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN 2024

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

Egenkapital

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERNEN 2025

	2025						
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi- regulering af sikrings- instrument	Reserve for valutakurs- regulering	Overført resultat	I alt	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2025	189.666	47.045	1.546	1.027.278	1.265.535	747.667	2.013.202
Årets resultat	0	0	0	45.068	45.068	25.052	70.120
Anden totalindkomst	0	(2.536)	1.545	0	(991)	720	(271)
Totalindkomst i alt	0	(2.536)	1.545	45.068	44.077	25.772	69.849
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	0	(152.658)	(152.658)
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	0	0	(152.658)	(152.658)
Egenkapital pr. 31. december 2025	189.666	44.509	3.091	1.072.346	1.309.612	620.781	1.930.393

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERNEN 2024

2024							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi- regulering af sikrings- instrument	Reserve for valutakurs- regulering	Overført resultat	I alt	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2024	189.666	66.340	380	967.630	1.224.016	759.774	1.983.790
Årets resultat	0	0	0	59.648	59.648	30.672	90.320
Anden totalindkomst	0	(19.295)	1.166	0	(18.129)	(9.252)	(27.381)
Totalindkomst i alt	0	(19.295)	1.166	59.648	41.519	21.420	62.939
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	0	(33.527)	(33.527)
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	0	0	(33.527)	(33.527)
Egenkapital pr. 31. december 2024	189.666	47.045	1.546	1.027.278	1.265.535	747.667	2.013.202

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR MODERSELSKABET 2025

	2025				
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode*	Reserve for dagværdi-regulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2025	189.666	976.922	15.653	83.294	1.265.535
Årets resultat	0	75.947	0	(30.879)	45.068
Anden totalindkomst	0	(1.494)	(1.042)	1.545	(991)
Totalindkomst i alt	0	74.453	(1.042)	(29.334)	44.077
Udlodning fra datterselskaber	0	(219.678)	0	219.678	0
Transaktioner med ejere i alt	0	(219.678)	0	219.678	0
Egenkapital pr. 31. december 2025	189.666	831.697	14.611	273.638	1.309.612

* Reserve for opskrivning efter indre værdis metode består af akkumulerede reguleringer af indre værdi i datterselskaber i forhold til den oprindelige kostpris. Reserven reduceres med udloddet udbytte fra datterselskaber. Der kan ikke udloddes udbytte fra reserven til moderselskabets aktionærer.

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR MODERSELSKABET 2024

Beløb i DKK 1.000	2024				
	Aktiekapital	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode*	Reserve for dagværdi-regulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2024	189.666	964.382	16.606	53.362	1.224.016
Årets resultat	0	79.129	0	(19.481)	59.648
Anden totalindkomst	0	(18.343)	(953)	1.167	(18.129)
Totalindkomst i alt	0	60.786	(953)	(18.314)	41.519
Udlodning fra datterselskaber	0	(48.246)	0	48.246	0
Transaktioner med ejere i alt	0	(48.246)	0	48.246	0
Egenkapital pr. 31. december 2024	189.666	976.922	15.653	83.294	1.265.535

* Reserve for opskrivning efter indre værdis metode består af akkumulerede reguleringer af indre værdi i datterselskaber i forhold til den oprindelige kostpris. Reserven reduceres med udloddet udbytte fra datterselskaber. Der kan ikke udloddes udbytte fra reserven til moderselskabets aktionærer.

Pengestrømsanalyse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2025	2024	2025	2024
	Årets resultat før skat	86.782	105.483	49.936	67.947
	Værdiregulering af investeringsejendomme	(10.590)	(28.752)	0	0
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	(75.947)	(79.129)
	Finansielle indtægter og omkostninger	38.360	36.789	20.597	6.503
	Resultat af primær drift	114.552	113.520	(5.414)	(4.679)
	Ændring i tilgodehavender	(11.444)	(4.227)	309	(31.103)
	Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(5.560)	34.831	726	(20.497)
	Valutakursreguleringer	75	0	(19)	0
	Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab, andre anlæg	18	18	0	0
	Betalt selskabsskat	(5.009)	(5.440)	(2.807)	(2.433)
	Pengestrømme vedrørende primær drift	92.632	138.702	(7.205)	(58.712)
	Modtagne finansielle indtægter	1.857	3.044	10.728	17.268
	Betalte finansielle omkostninger	(43.412)	(43.024)	(31.325)	(23.771)
	Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	51.077	98.722	(27.802)	(65.215)
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet				
	Køb af kapitalandele	0	0	0	(2.085)
	Køb / tilgang af investeringsejendomme	(323.081)	(559.473)	0	-
	Salg af investeringsejendomme	35.790	25.626	0	58.870
	Koncerntilskud og udlån til datterselskab	0	0	(197.046)	(349.002)
	Udlodning fra datterselskaber	0	0	219.678	48.246
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(287.291)	(533.847)	22.632	(243.971)

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2025	2024	2025	2024
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet				
28	Lånoptagelse	354.184	390.496	0	1.000
28	Tilbagebetaling på lån	(7.141)	(36.742)	(1.073)	0
	Lån fra datterselskaber	0	0	7.603	309.024
	Udlodning i datterselskaber, minoritetsandel	(152.658)	(33.527)	0	0
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	194.385	320.227	6.530	310.024
	Periodens pengestrømme	(41.829)	(114.898)	1.360	838
	Likvid beholdning ved årets begyndelse	178.698	293.317	4.482	3.642
	Driftskredit ved årets indgang, vurderet som finansieringsaktivitet	0	0	0	0
	Valutakursreguleringer, likvider	171	279	3	2
	Årets pengestrømme	(41.829)	(114.898)	1.360	838
	Likvid beholdning ved årets slutning	137.040	178.698	5.845	4.482
	Likvide beholdninger kan specificeres således				
	Likvid beholdning under aktiver i balancen	137.040	178.698	5.845	4.482
	Likvid beholdning ved årets slutning	137.040	178.698	5.845	4.482

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Prime Office A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og moderselskabets finansielle stilling og den finansielle stilling som helhed for de virksomheder, der er omfattet af koncernregnskabet, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet står over for.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for Prime Office A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 med fil navn 529900NIF11WK935XH53-2025-12-31-1-da i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.03.2026

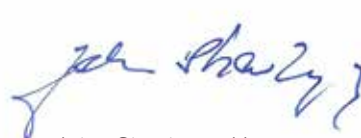
Direktion



Mogens Vinther Møller
Administrerende direktør



Søren Krarup
Formand



John Skovbjerg Hansen
Næstformand



Marie Vinther Møller
Bestyrelsesmedlem



Thomas Hjort Winther
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Prime Office A/S

Revisionspåtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S for regnskabsåret 01.01.2025 – 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav for børsnoterede virksomheder i Danmark.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2025 – 31.12.2025 i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav for børsnoterede virksomheder i Danmark.

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 nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), som gælder ved revision af årsregnskaber for virksomheder af interesse for offentligheden, og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark ved revision af årsregnskaber for virksomheder af interesse for offentligheden. Vi har ligeledes opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 19.04.2013 for regnskabsåret 2013. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 8 år frem til og med regnskabsåret 2020 og valgt igen i 2024 for regnskabsåret 2024 og genvalgt i 2025.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2025 – 31.12.2025. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af 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 3.545 mio. kr. (2024: 3.528 mio.kr.) excl. investeringsejendomme under opførsel. Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi og årets samlede dagsværdiregulering udgør en nettoindtægt på 11 mio.kr. før skat (2024: 29 mio.kr.).

Vi har vurderet, at dagsværdiansættelsen er et centralt forhold ved revisionen som følge af, at investeringsejendomme udgør 76 % (2024: 81 %) 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.

Vi vurderede, at de centrale forhold i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme især knytter sig til følgende elementer i ledelsens værdiansættelsesmodel, afkastbaseret model, og vores revision var derfor fokuseret på disse elementer for de enkelte ejendomme:

1. Fastsættelse af afkastprocenter
2. Fastsættelse af det budgetterede nettoresultat for de enkelte ejendomme

De af ledelsen anvendte metoder for dagsværdiansættelsen og de væsentligste elementer heri og forudsætninger herfor er beskrevet i regnskabs note 2, 12 og 16.

Forholdet er behandlet således i revisionen

Vi opnåede en forståelse af ledelsens proces for og kontrol med værdiansættelsen af de enkelte ejendomme, udfordrede disse samt sikrede os, at de anvendte metoder og principper var uændrede i forhold til tidligere år.

Vi har indhentet ledelsens dokumentation for afkastprocenter for de enkelte ejendomme og sammenlignet disse med markedsdata og afkastkrav som ledelsen har indhentet fra uafhængige eksterne valuarer.

Vi har sammenholdt de forventede nettoindtægter med historiske nettoindtægter, ligesom vi stikprøvevist har sammenholdt lejeindtægter med indgåede lejeaftaler samt anden dokumentation.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. 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 IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav for børsnoterede virksomheder i Danmark. 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 regnskabsbrugerne 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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 det er relevant, anvendte sikkerhedsforanstaltninger eller handlinger foretaget for at eliminere trusler.

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.

Erklæring om overholdelse af ESEF-forordningen

Som et led i revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025-31.12.2025, med filnavnet 529900NIF11WK935XH53-2025-12-31-1-da, i alle væsentlige henseender er udarbejdet

i overensstemmelse med EU-Kommissionens delegerede forordning 2019/815 om det fælles elektroniske rapporteringsformat (ESEF-forordningen), som indeholder krav til udarbejdelse af en årsrapport i XHTML-format samt iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet inklusive noter.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen, herunder:

- Udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format,
- Udvælgelse og anvendelse af passende iXBRL-tags, herunder udvidelser til ESEF-taksonomien og forankring heraf til elementer i taksonomien, for al finansiell information, som kræves opmærket, med udøvelse af skøn hvor nødvendigt,
- At sikre konsistens mellem iXBRL-opmærket data og det menneskeligt læsbare koncernregnskab, og
- For den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen.

Vores ansvar er, baseret på det opnåede bevis, at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen, og at udtrykke en konklusion.

Arten, omfanget og den tidsmæssige placering af de valgte handlinger afhænger af revisors faglige vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlige afvigelser fra kravene i ESEF-forordningen, uanset om disse skyldes besvigelser eller fejl. Handlingerne omfatter:

- Kontrol af, om årsrapporten er udarbejdet i XHTML-format,
- Opnåelse af en forståelse af selskabets proces for iXBRL-opmærkning og af den interne kontrol vedrørende opmærkningsprocessen,
- Vurdering af fuldstændigheden af iXBRL-opmærkningen af koncernregnskabet inklusive noter,
- Vurdering af, hvorvidt anvendelse af iXBRL-elementer fra ESEF-taksonomien og selskabets oprettelse af udvidelser til taksonomien er passende, når relevante elementer i ESEF-taksonomien ikke er identificeret,
- Vurdering af forankringen af udvidelser til elementer i ESEF-taksonomien, og
- Afstemning af iXBRL-opmærket data med det reviderede koncernregnskab.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, med filnavnet 529900NIF11WK935XH53-2025-12-31-1-da, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Aarhus, den 26.03.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556



Morten Gade Steinmetz
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34145



Chris Middelhede
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45823

NOTER

1. Regnskabspraksis	73	18. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	96
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	74	19. Andre tilgodehavender	96
3. Segmentoplysninger	80	20. Aktiekapital	96
4. Nettoomsætning	82	21. Egne aktier	96
5. Driftsomkostninger	82	22. Finansielle gældsforpligtelser	97
6. Salgs- og administrationsomkostninger	82	23. Udskudt skat	100
7. Personaleomkostninger	83	24. Anden gæld	101
8. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor	84	25. Afledte finansielle instrumenter	102
9. Aktiebaseret vederlæggelse	84	26. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	104
10. Finansielle indtægter	85	27. Finansielle risici og finansielle instrumenter	105
11. Finansielle omkostninger	85	28. Ændring i forpligtelser som følge af finansieringsaktivitet	109
12. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	86	29. Nærtstående parter	111
13. Skat af årets resultat	88	30. Aktionærforhold	112
14. Resultatdisponering	89	31. Ledelsens beholdning af aktier mv.	113
15. Resultat pr. aktie og udbytte	89	32. Begivenheder efter balancedagen	114
16. Investeringsejendomme	90	33. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	114
17. Kapitalandele i tilknyttede selskaber	93	34. Anvendt regnskabspraksis	115

Xxxxxxxxxxxxx



1. REGNSKABSPRAKSIS

Koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S udarbejdes efter IFRS Accounting standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for regnskabsklasse D (børsnoteret), jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), der er præsentrationsvaluta. EUR er den funktionelle valuta for alle koncernens selskaber. Koncernen har valgt DKK som præsentrationsvaluta da de primære regnskabsbrugere er danske investorer.

Ændringer i regnskabsstandarder

Implementeringen af nye og ændrede standarder i 2025 har ikke medført ændringer i den anvendte regnskabspraksis, som derfor er uændret i forhold til sidste år.

Standarder og fortolkningsbidrag, der er trådt i kraft i regnskabsåret 2025

I årsrapporten for 2025 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. De væsentligste standarder i denne sammenhæng er ændringer i IAS 21, valutaomregning.

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

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.

I april 2024 udstedte IASB IFRS 18, som erstatter IAS 1. IFRS 18 introducerer blandt andet nye krav til præsentation i resultatopgørelsen og oplysninger om ledelsesdefinerede præstationsmål.

Standarden træder i kraft fra regnskabsåret 2027. Koncernen arbejder i øjeblikket på at identificere alle de konsekvenser, ændringerne vil have for årsrapporten. Den nye IFRS 18 forventes ikke at ændre regnskabspraksis for indregning og måling, og derfor forventes den ikke at ændre rapporterede nettoresultater.

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

2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN, FORUDSÆTNINGER OG USIKKERHEDER

Ved anvendelse af koncernens regnskabspraksis, der er beskrevet i note 34, er det nødvendigt at ledelsen foretager en række skøn og vurderinger, samt opstiller forudsætninger vedrørende den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Sådanne skøn og vurderinger er foretaget med udgangspunkt i de seneste tilgængelige oplysninger samt med de historiske erfaringer, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Til brug for værdiansættelsen af investeringsejendommene har selskabet indgået kontrakt med en tysk dataleverandør – BULWIENGESA om levering af data for selskabets investeringsbyer: Hamborg, Lübeck, Kiel og Slesvig. 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Investeringsejendomme under opførsel måles ved første indregning til kostpris, der omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af igangværende projekter. Investeringsejendomme under opførsel måles til dagsværdi, når ledelsen vurderer, at dagsværdien kan opgøres pålideligt, senest ved færdigopførelse.

Der udføres nedskrivningstest på investeringsejendomme under opførsel. Der henvises til note 16 for yderligere beskrivelse heraf.

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 efter en afkastmodel. De tyske valuarer anvender en DCF-model.

Ved opgørelse af dagsværdien af koncernens boligejendomme anvendes en afkastmodel, som tager udgangspunkt i de faktiske lejeindtægter for det kommende år. Fra 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 lidt højere investeringer, der er indarbejdet i de enkelte ejendommers værdiregulering. På kvartalsmøder med selskabets forvalter gennemgås hvert enkelt ejendomsselskab specifikt, og der udarbejdes årlige investerings- og vedligeholdelsesbudgetter for alle ejendomsselskaber.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til kontrakt med forvalter, som pt udgør 3,5 – 8,5% af nettolejen afhængigt af selskabets størrelse og lejermasse.
- Deposita føres på særskilte lejerkonti. Der er ingen effekt herfra i ejendommenes driftsresultater. Der medtages ikke renteindtægter.
- 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, der anvender en DCF-model.
- Målinger af selskabets ejendomme sker for 2025 via afkastmodel og på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markedsdata for BULWIENGESA, der leverer ejendomsstatistik for 125 byer til den tyske Bundesbank.

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.

Makroøkonomi

Der har i 2025 været et faldende renteniveau og inflation fra et i 2024 forholdsvis højt niveau. Koncernen har medtaget de makroøkonomiske forhold i opgørelsen af koncernens investeringsejendomme.

Afkastprocenter

Dagsværdiberegning af koncernens ejendomme har for 2025 resulteret i en samlet dagsværdi af koncernens investeringsejendomme på i alt 3.545 mio. DKK, hvilket medfører en positiv dagsværdiregulering på 10,6 mio. DKK. Fordeling på boliger er 4,7 mio. DKK, 15,1 mio. DKK på kontorejendomme og -9,2 mio. DKK i MC Property Fund Hamburg GmbH. Den nøjagtige fordeling vises i efterfølgende oversigt.

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

AFKASTPROCENTER 2025

BY	2025		2024	
	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
Hamburg	4,2%	5,0% - 4,4%	4,2%	5,0% - 4,4%
Kiel		4,8% - 5,0%		4,8% - 5,0%
Lübeck	4,6%	4,8% - 5,0%	4,6%	4,8% - 5,0%
Slesvig	4,9%		4,9%	
Heide	4,9%	5,0%	4,9%	5,0%
Lensahn	4,9%		4,9%	
Neumünster		5,0%		5,0%

NØGLETAL FOR INVESTERINGSEJENDOMMENE

Beløb i DKK 1.000	Type	Vurdering 31/12/2024	Vurdering 31/12/2025	Antal m ² Erhverv	Antal m ² Boliger	I alt	Værdi pr. m ² i DKK	Afkast- procent 2025	Afkast- procent 2024	Leje pr. m ² 31/12/2025 DKK
K/S Danske Immobilien	Bolig	2.080.000	2.121.417	2.530	202.593	205.123	10.140	4,75%	4,75%	607
PO Wandsbek GmbH	Kontor	44.910	45.339	628	552	1.180	38.049	4,25%	4,25%	1.786
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	241.704	249.461	8.847		8.847	27.320	4,80%	4,80%	1.374
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	60.426	60.498	3.412		3.412	17.707	5,00%	5,00%	1.092
Office Kamp GmbH	Kontor	38.792	38.838	1.965		1.965	19.741	5,00%	5,00%	1.050
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	91.012	93.361	4.826		4.826	18.859	5,00%	5,00%	1.062
MC Property Fund Hamburg GmbH	Bolig/erhverv	473.710	432.449	27.893	2.925	30.818	15.371	4,75%	4,75%	874
Sell Speicher GmbH	Kontor	243.910	245.727	7.424		7.424	32.859	4,75%	4,75%	1.627
Germania Arkaden GmbH	Kontor	226.038	230.789	6.794		6.794	33.271	4,75%	4,75%	1.668
I alt		3.500.502	3.517.879	64.319	206.070	270.389	13.010			
Fordeling erhverv og boliger				23,8%	76,2%					

Ekstern valuarvurdering af koncernens investeringsejendomme

Prime Office A/S har i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende årsrapport 2025 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 valuar - vurderinger beregner investeringsejendommenes dagsværdi ud fra ejendommenes faktiske lejeindtægter og ud fra standardiserede satser for driftsomkostninger.

VURDERING AF SELSKABETS EJENDOMME

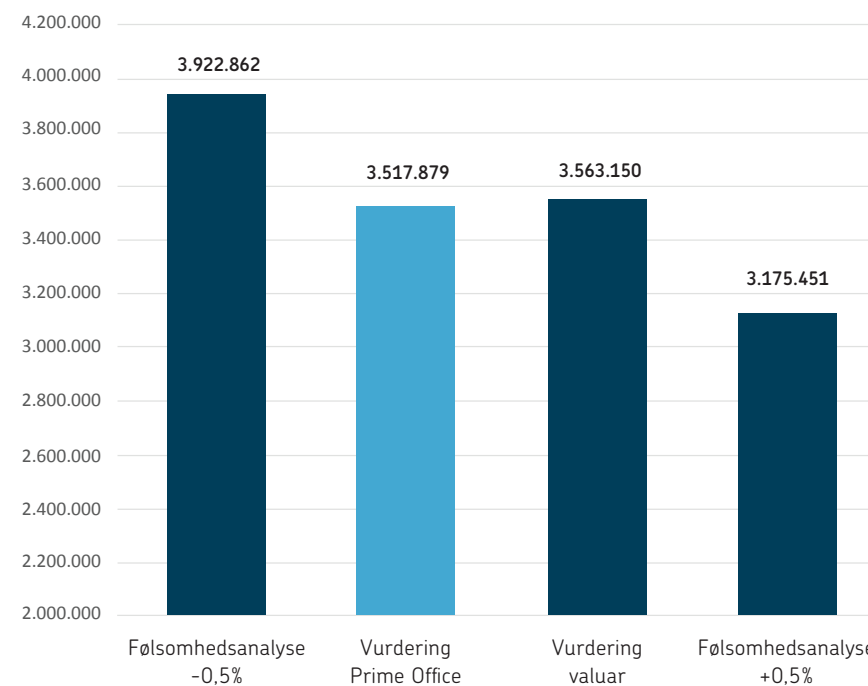
1.000 DKK	Vurdering 31/12/2024	Kurs- regulering	Solgte ejendomme	Forbedringer	Dagsværdi- regulering	Vurdering 31/12/2025
K/S Danske Immobilien	2.080.000	2.482		33.749	5.187	2.121.418
PO Wandsbek GmbH	44.910	54		375	-	45.339
PO Kohlmarkt GmbH	241.704	288		625	6.844	249.462
PO Hamburger Chaussee GmbH	60.426	72			-	60.498
Office Kamp GmbH	38.792	46			-	38.838
PO Walkerdamm GmbH	91.012	109			2.240	93.361
MC Property Fund Hamburg GmbH	473.710	565	-39.585	3.082	-5.322	432.450
Sell Speicher GmbH	243.910	291			1.526	245.727
Germania Arkaden GmbH	226.038	270			4.481	230.789
I alt (excl. Right of use assets)	3.500.502	4.177	-39.585	37.831	14.956	3.517.881
Right of use assets	27.937	33			-549	27.421
Værdireguleringer i året fra solgte ejendomme					-3.816	
I alt	3.528.439				10.590	3.545.302

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

Selskabet har indgået en dataleveringsaftale med BULWIENGESA om markedsdata 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 forsat levere månedlige ejendomsdata for alle ejendomme.

Selskabets investeringsejendomme klassificeres efter IFRS 13 dagsværdihierarki 3 (Note 12), da der ikke findes markedsdata 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 investeringsejendommene på 3.518 mill. DKK (ekskl. Right of use assets) svinger variationen ved ændringer i afkastprocenten på + - 0,5% fra 3.923 mio. DKK til 3.175 mio.

Grafisk fremstilling af følsomheder



Anm. Tal i 1.000 DKK

Følsomhedsanalyse af investeringsejendommenes dagsværdi

Ved anvendelse af koncernens interne afkastbaserede model er dagsværdien følsom over for ændringer i dels afkastprocenten og dels 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. 10,2 mio. DKK vil betyde, at ejendommenes værdi falder med ca. 206 mio. DKK og en stigning i lejeindtægterne på 5% vil omvendt betyde, at ejendommenes værdi stiger med 206 mio. DKK.

Stiger afkastkravet med 0,5% vil det betyde, at investeringsejendommens værdi falder med 342 mio. DKK og falder afkastkravet med 0,5% vil ejendommenes værdi stiger med 405 mio. DKK.

Der er foretaget nedskrivningstest på investeringsejendomme under opførsel.

Nedskrivningstesten er foretaget op i mod bedste anvendelse af ejendommene, og indeholder væsentlige forudsætninger omkring forventninger til afkastkrav, lejeniveau og niveau for driftsomkostninger.

I beregningen er de nuværende markedsniveauer anvendt med en indeksering af lejeindtægter og driftsomkostninger på 2%.

Såfremt afkastkravet stiger fra nuværende niveau, lejeniveauet stiger mindre end 2% eller driftsomkostninger stiger mere end 2% kan det påvirke beregningen således nedskrivning i perioden frem mod færdigopførelse skal foretages.

Det er ledelsens vurdering at dagsværdien ved færdigopførelse vil overstige kostprisen.

Udskudte skatteaktiver og forpligtelser

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 2025, 268,1 mio. DKK mod 259,8 mio. DKK i 2024.

For moderselskabet udgør værdien af den udskudte skatteforpligtelse pr. 31. december 2025, 100,9 mio. DKK mod 97,0 mio. DKK i 2024. Koncernen har aktiveret værdien af skattemæssige underskud fra tidligere år, da de forventes anvendt i fremtidige overskud eller ved salg af investeringsejendomme. Moderselskabet og de danske datterselskaber har dog ikke aktiveret værdien af skattemæssige underskud fuldt ud, da koncernen ikke kan forvente at anvende disse fuldt ud.

Det ikke aktiverede underskud kan i skatteværdi opgøres til 26,2 mio. DKK mod 16,4 mio. DKK i 2024.

3. SEGMENTOPLYSNINGER

Selskabets investeringsejendomme består af fire segmenter. Boliger i K/S Danske Immobilen. Kontorer i en række tyske ejendomsselskaber. Erhverv og bolig i MC Property Fund Hamburg GmbH.

Koncernens interne rapportering til bestyrelsen følger den tredelte segmentering, som ligeledes svarer til koncernens struktur. I segmentanalysen opstilles resultatopgørelse før skat 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 KONCERNEN 2025

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Mejlbryggen, Aarhus Ø	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	123.464	50.633	30.130	0	0	204.227
Driftsomkostninger	(49.490)	(6.255)	(14.125)	0	0	(69.870)
Brutto resultat	73.974	44.378	16.005	0	0	134.357
Salgs- og administrationsomkostninger	(6.390)	(3.840)	(2.308)	(1.854)	(5.413)	(19.805)
Resultat af primær drift	67.584	40.538	13.697	(1.854)	(5.413)	114.552
Finansielle poster, netto	(29.793)	(3.061)	10.274	0	(15.780)	(38.360)
Resultat før værdireguleringer	37.791	37.477	23.971	(1.854)	(21.193)	76.192
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	4.634	15.067	(9.111)	0	0	10.590
Resultat før skat	42.425	52.544	14.860	(1.854)	(21.193)	86.782
Segmentaktiver	2.223.653	1.277.890	714.435	880.540	(443.925)	4.652.593
Segmentforpligtelser	1.227.644	614.243	435.407	508.624	(63.718)	2.722.200

SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN 2024

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

4. NETTOOMSÆTNING

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Lejeindtægt	204.227	201.763	0	0
Administrationsindtægt	0	0	8.392	7.700
Nettoomsætning i alt	204.227	201.763	8.392	7.700

Anm.: For regnskabsårene 2025 og 2024 udgør ingen lejere mere end 5% af koncernens samlede lejeindtægter.

5. DRIFTSOMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Modernisering og vedligeholdelse	36.453	33.788	0	0
Omkostninger til tomme lejemål	4.101	2.381	0	0
Forvaltningsomkostninger	17.035	17.670	0	0
Tab på lejere	7.063	6.605	0	0
Øvrige driftsomkostninger	5.218	5.293	0	0
Driftsomkostninger i alt	69.870	65.737	0	0

Koncernens driftsomkostninger er alle vedrørende ejendomme, der udlejes.

Anm.: Koncernens øvrige driftsomkostninger udgøres primært af ejendomsskatter og ikke fordelte forbrugsomkostninger.

6. SALGS- OG ADMINISTRATIONS-OMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Personaleomkostninger	5.012	4.336	3.767	2.493
Forvalteromkostninger, Tyskland	967	929	0	0
Delegationsaftale	6.161	5.353	6.161	5.353
Afskrivninger og realisationstab andre anlæg	18	18	0	0
Assistance regnskab, skat, rådgivning samt revision	3.368	4.553	2.276	3.039
Advokat	197	280	142	263
Øvrige salgs- og administrationsomkostninger	4.083	7.038	1.461	1.231
Salgs- og administrationsomkostninger	19.805	22.506	13.806	12.379

Anm.: Øvrige salgs- og administrationsomkostninger består bl.a. af omkostninger til depositaraftale, OMX, leje af administrationslokaler, forsikringer, mm. Der er i 2024 afholdt betydelige omkostninger til advokater og revisorer for drøftelse af direktørkontrakt. Herudover er der i 2024 udbetalt 2,5 mio. DKK til den delegerede for medvirkning af salg for ca. 500 mio. DKK ejendomme i MCPF fra 2017 - 2024.

Delegationsaftale

Delegationsaftale med Moller & Company A/S er i 2019 gjort revolverende i fem år ved hvert kalenderår. Aftalen er den 31.12.2025 derved forlænget til den 31.12.2030. Honorar som følge af delegationsaftalen udgør fortsat 0,15% p.a af balancen og udgjorde i 2025 6.161 TDKK mod 5.353 TDKK i 2024.

7. PERSONALE OMKOSTNINGER

I moderselskabet er der tre ansatte (2024: tre ansatte). Hos den delegerede er der tre ansatte (2024: tre ansatte), der udelukkende beskæftiger sig med Prime Office A/S koncernen.

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, og har ikke bonus eller særlige incitaments- eller fratrædelsesaftaler. Pension og bil afholdes af direktøren.

Selskabets direktør er ansat på en 5-årig revolverende kontrakt, der følger delegationsaftale med Moller + Company A/S, der udløber den 31.12.2030. Aftalen kan opsiges med 12 måneders varsel ved udløb, og kan dermed første gang ophøre den 31. december 2031.

Såfremt Selskabet opsiges den administrerende direktør er selskabet pligtig til at købe Direktørens aktier i Prime Office A/S.

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2025	2024	2025	2024
Gager til direktion	2.942	1.976	1.894	760
Honorar og vederlag til bestyrelse	1.676	1.963	1.479	1.337
Honorar og gager øvrige	394	397	394	396
Personaleomkostninger i alt	5.012	4.336	3.767	2.493

Dette vedrører udelukkende de aktier, som ejes af Birketinget A/S, der er 100% ejet af direktøren.

Hvis direktøren efter eget ønske fratræder sin stilling, går på pension eller dør er Selskabet ikke forpligtet til at købe direktørens aktier.

Direktøren skal senest 30 dage efter afskedigelsen beslutte om han vil udnytte salgsretten, og der bruges et gennemsnit af børskursen for 30 dage før afskedigelse som udgangspunkt.

Aktiebeholdningen for Birketinget A/S beregnet efter ovennævnte model udgør pr. 31. december 2025 mio. DKK 225,8. (2024: 179,5 mio. DKK).

Hvis selskabet er afnoteret og parterne ikke kan blive enige fastsættes kursen af en vurderingsmand udpeget af FSR.

8. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGS- VALGT REVISOR

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Lovpligtig revision	1.183	1.154	656	626
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0	0	0
Skatterådgivning	21	0	21	0
Andre ydelser	20	0	20	0
I alt	1.224	1.154	697	626

De viste tal er excl. moms.

9. AKTIEBASERET VEDERLÆGGELSE

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

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

Muligheden for aktiebaseret vederlæggelse er ikke blevet udnyttet, og kræver generalforsamlingens godkendelse.

10. FINANSIELLE INDTÆGTER

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2025	2024	2025	2024
Renteindtægter, pengeinstitutter	1.839	3.043	88	130
Renteindtægter, debitorer	19	1	11	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	10.629	17.138
I alt	1.857	3.044	10.728	17.268

11. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2025	2024	2025	2024
Renteomkostninger, realkreditinstutter	54.439	69.790	0	0
Renteomkostninger, pengeinstitutter	2.788	1.074	1.775	576
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	29.429	23.195
Differenceafregninger swapkontrakter	(17.563)	(33.777)	0	0
Renteomkostninger, øvrige	553	2.746	121	0
I alt	40.217	39.833	31.325	23.771

Anm.: Renteomkostninger vedrører finansielle instrumenter målt til amortiseret kostpris.

Selskabets renteafdækning har i 2025 medført en nettoafregning på 17,6 mio. DKK mod 33,8 mio. DKK i 2024.

12. VÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

Prime Office A/S' principper for dagsværdiregulering af koncernens portefølje af investeringsejendommene foreskriver at der hvert år foretages interne dagsværdiberegninger af ejendomsporteføljens enkelte ejendomme samtidig med at der indhentes eksterne dagsværdi-vurderinger i form af valuar-rapporter til efterprøvning af selskabets interne modeller.

Værdiregulering er beskrevet i note 2 i koncern- og årsregnskabet

Ifølge Prime Office A/S' interne modeller for beregning af dagsværdien af koncernens enkelte ejendomme udgør den samlede dagsværdi af koncernens ejendomsportefølje i alt 3.545 mio. DKK inklusive værdien af right-of-use assets på 27,4 mio. DKK. Dagsværdien af koncernens boligejendomme udgør 2.121 mio. DKK, mens dagsværdien af kontorejendommene udgør 964 mio. DKK, og erhvervsejendomme 432 mio. DKK.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er blevet vurderet af ekstern valuar den 31. december 2025. Dagsværdien udgør ifølge de eksterne valuar-rapporter i alt 3.563 mio. DKK.

Bestyrelsen i Prime Office A/S har opskrevet dagsværdien til en samlet værdi på 3.518 mio. DKK (2024: 3.501) i henhold til dagsværdiberegningerne i egne modeller, ekskl. Right of use assets.

Regnskabsårets dagsværdireguleringer udgør 10,6 mio. DKK.

DAGSVÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

ALLE TAL I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Dagsværdiregulering af koncernens ejendomsportefølje i alt	10.590	28.752	0	0
Dagsværdiregulering boligejendomme (K/S Danske Immobilien)	5.187	36.910	0	0
Dagsværdiregulering MC Property Fund GmbH, ejendomme i behold	(5.322)	(48.359)	0	0
Dagsværdiregulering MC Property Fund GmbH, ejendomme solgt	(3.816)	(5.390)	0	0
Dagsværdiregulering Prime Office, kontorejendomme	15.090	46.068		
Dagsværdiregulering right-of-use assets (K/S Danske Immobilien)	(549)	(477)	0	0

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 2024 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 10,6 mio. DKK, til i alt 3.545 mio. DKK, inklusiv 27,4 mio. DKK i dagsværdi af right-of-use assets, og klassificeret opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene til niveau 3.

ALLE TAL I DKK 1.000	Vurdering 31-12-2025	Vurdering 31-12-2024	Valuar 31-12-2025	Valuar 31-12-2024
K/S Danske Immobilien	2.121.417	2.080.000	2.105.513	2.037.766
PO Wandsbek GmbH	45.339	44.910	44.963	44.909
PO Kohlmarkt GmbH	249.461	241.704	249.461	241.704
PO Hamburger Chausse GmbH	60.498	60.426	59.452	60.426
Office-Kamp GmbH	38.838	38.792	38.017	38.792
PO Walkerdamm GmbH	93.361	91.012	93.361	91.012
MC Property Fund Hamburg GmbH	432.449	473.710	495.867	508.175
Sell Speicher GmbH	245.727	243.910	245.727	243.942
Germania Arkaden GmbH	230.789	226.038	230.789	226.038
I alt	3.517.879	3.500.502	3.563.150	3.492.765

13. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2025	2024	2025	2024
Aktuel skat af årets resultat	6.963	4.501	1.127	2.022
Regulering skat vedrørende tidligere år	216	-	215	-
Ændring i udskudt skat	9.483	10.662	3.527	6.277
Skat af årets resultat pr. 31. december	16.662	15.163	4.868	8.299
Skat af årets resultat forklares således:				
Resultat før skat	86.782	105.483	49.936	67.947
Skat beregnet med dansk skattesats på 22%	19.092	23.206	10.986	14.948
Regulering til tysk skattesats	(5.359)	(6.514)	(3.084)	(4.196)
Skat beregnet på baggrund af tysk skattesats på 15,825% *	13.733	16.693	7.902	10.753
Regulering for minoritetsandel af K/S Danske Immobilien	(2.753)	(5.310)	-	-
Ikke aktiveret underskud i dansk indkomst for året	4.411	2.160	4.116	1.770
Skattemæssige underskud reguleret i året	25	704	25	704
Skatteeffekt af periodisering af indfriet renteswap	505	(505)	-	-
Skatteeffekt af aktiverede renter	-	1.027	-	-
Regulering for resultat af ikke skattepligtige indtægter fra kapitalandele	-	-	(8.055)	(4.552)
Øvrige reguleringer	740	395	880	(374)
Skat af årets resultat pr. 31. december	16.662	15.163	4.868	8.299

* Koncernen og moderselskabets resultater beskattes i alt overvejende grad i Tyskland med tysk skattesats.

Det er fortsat ledelsens klare overbevisning, at ledelsens sæde er i Danmark og at selskabet og resten af koncernen dermed er fritaget for trade tax.

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

I moderselskabet er der i året udnyttet skattemæssige underskud til udligning af positiv værdiregulering på renteswaps.

Øvrige reguleringer i koncernen for 2025 og 2024 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.

14. RESULTATDISPONERING

	Koncern	
BELØB I DKK 1.000	2025	2024
Årets resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	45.068	59.648
Minoritetsinteresser	25.052	30.672
Årets resultat	70.120	90.320

	Moderselskab	
BELØBET FORESLÅS FORDELT SÅLEDES:	2025	2024
Overført resultat	(30.879)	(19.481)
Reserve for indre værdi	75.947	79.129
I alt	45.068	59.648

15. RESULTAT PR. AKTIE OG UDBYTTTE

	Koncern	
BELØB I DKK 1.000	2025	2024
Årets resultat	70.120	90.320
Årets resultat der tilfalder moderselskabsaktionærerne i Prime Office A/S	45.068	59.648
Gennemsnitligt antal aktier (365 dage)	3.793.314	3.793.314
Gennemsnitligt antal egne aktier (365 dage)	18.173	18.173
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie	3.775.141	3.775.141
Resultat pr. aktie (EPS)	11,94	15,80
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	11,94	15,80
Udbytte pr. aktie	3	-

16. INVESTERINGSEJENDOMME

Årets dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgør 10,6 mio. DKK mod 28,8 mio. DKK sidste år. Årets tilgang, dagsværdiregulering og valutakursregulering af dagsværdien af koncernens portefølje af ejendomme, resulterer i en samlet regnskabsværdi på 3.545 mio. DKK mod 3.528 mio. DKK sidste år.

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i denne årsrapport til at tilhøre dagsværdihierarkiets niveau 3. Se note 12 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 10,6 mio. DKK i 2025 mod 28,8 mio. DKK i 2024.

For vurderingsprincipper henvises til note 2.

Indeholdt i posten Investeringsejendomme er jf. IFRS 16 indeholdt en værdi af right-of-use assets på 27.421 t.DKK pr. 31.12.2025 mod 27.937 t.DKK pr. 31.12.2024. Værdien vedrører 20 grunde i K/S Danske Immobilen hvorpå der står investeringsejendomme og hvor kontrakterne med grundejerne har udløb mellem år 2049 og år 2067.

Mejlbryggen

Investeringsejendomme under opførsel på 873,5 mio DKK består af koncernens investering i ejendomme på Aarhus Ø og måles til kostpris.

Investeringsejendomme under opførsel måles til dagsværdi, når ledelsen vurderer, at dagsværdien kan opgøres pålideligt, senest ved færdigopførelse. Det er ledelsens vurdering, at dagsværdien af investeringsejendomme under opførsel ikke kan opgøres pålideligt henset til statet pr. 31.12.2025 m.m. Som følge heraf indregnes aktivet til kostpris.

Der er foretaget nedskrivningstest på kostprisen, i forhold til at vurdere dagsværdi ved færdigopførelse sammenholdt med kostpris.

En nedskrivningstest med vurdering af værdier på endnu ikke opførte ejendomme flere år ud i fremtiden medfører naturligt usikkerhed i skøn.

Nedskrivningstesten er foretaget op imod bedste anvendelse af ejendommene, og indeholder væsentlige forudsætninger omkring forventninger til afkastkrav, lejeniveau og niveau for driftsomkostninger. I beregningen er de nuværende markedsniveauer anvendt med en indeksering af lejeindtægter og driftsomkostninger på 2%.

Det er ledelsens vurdering at dagsværdien ved færdigopførelse vil overstige kostprisen.

Investeringsejendomme under opførsel indeholder aktiverede låneomkostninger på i alt 39.469 tDKK mod 20.118 tDKK i 2024.

Koncern		
BELØB I DKK 1.000	Investerings ejendomme	Investerings ejendomme under opførsel
Regnskabsmæssige værdi 1. januar 2024	3.443.527	58.814
Valutakursregulering	3.275	56
Tilgang, forbedringer	50.098	0
Tilgang forbedring/tilgang ejendomme under opførsel	-	509.375
Afgang	(31.034)	0
Årets dagsværdiregulering	34.636	-
Regnskabsmæssige værdi 31. december 2024	3.500.502	568.245
Right-of-use assets, værdi 1. januar 2024	30.315	0
Valutakursregulering	29	0
Tilgang	(1.930)	0
Årets dagsværdiregulering	(477)	0
Right-of-use assets, værdi 31. december 2024	27.937	0
Samlet værdi 31. december 2024	3.528.439	568.245
Regnskabsmæssige værdi 1. januar 2025	3.500.502	568.245
Valutakursregulering	4.177	678
Tilgang, forbedringer	37.831	0
Tilgang, ejendomme under opførsel	0	304.530
Afgang	(39.585)	0
Årets dagsværdiregulering	14.956	0
Regnskabsmæssige værdi 31. december 2025	3.517.881	873.453
Right-of-use assets, værdi 1. januar 2025	27.937	0
Valutakursregulering	33	0
Tilgang	-	0
Årets dagsværdiregulering	(549)	0
Right-of-use assets, værdi 31. december 2025	27.421	0
Samlet værdi 31. december 2025	3.545.302	873.453

Investerings ejendomme under opførsel indeholder aktiverede låneomkostninger på i alt 39.469 tDKK.

LEJEINDTÆGTER FORDELT PÅ LØBETIDER FOR ERHVERVSLEJEMÅL 2025

BELØB I DKK	Lejeindtægt iht. Lejekontrakt med løbetid til:					Mere end 5 år
	2026	2027	2028	2029	2030	
PO Kohlmarkt GmbH	2.085.060	0	1.766.996	7.965.761	344.789	0
PO Hamburger Chaussee GmbH	262.992	0	0	0	3.470.434	0
Office Kamp GmbH	1.456.104	0	488.452	0	313.723	0
PO Walkerdamm GmbH	5.183.685	278.607	0	0	0	241.568
PO Wandsbek GmbH	2.162.661	0	0	0	0	0
MC Property Fund Hamburg GmbH	20.168.953	2.327.907	331.007	1.978.147	1.753.296	2.023.501
Sell Speicer II GmbH	8.633.233	1.118.477	514.738	996.367	864.556	0
Germania Arkaden GmbH	3.424.891	232.279	7.704.864	0	0	0
I alt	43.377.578	3.957.270	10.806.058	10.940.274	6.746.798	2.265.069

Boligejendomme er ikke medtaget, da de kan opsiges med 3 måneders varsel.

Lejeindtægter fra koncernens portefølje af erhvervsjendomme er i tabellen inddelt efter lejekontrakternes løbetid. For regnskabsåret 2025 udgør ingen lejere mere end 5% af koncernens samlede lejeindtægt.

LEJEINDTÆGTER FORDELT PÅ LØBETIDER FOR ERHVERVSLEJEMÅL 2024

BELØB I DKK	Lejeindtægt iht. Lejekontrakt med løbetid til:					Mere end 5 år
	2025	2026	2027	2028	2029	
PO Kohlmarkt GmbH	1.930.672	154.387	0	1.766.996	7.965.761	344.789
PO Hamburger Chaussee GmbH	262.992	0	0	0	0	3.470.434
Office Kamp GmbH	1.456.104	0	0	488.452	0	313.723
PO Walkerdamm GmbH	5.077.156	106.529	278.607	0	0	241.568
PO Wandsbek GmbH	558.559	1.604.102	0	0	0	0
MC Property Fund Hamburg GmbH	16.718.046	3.450.906	2.327.907	331.007	1.978.147	3.776.797
Sell Speicer II GmbH	7.747.868	885.364	1.118.477	514.738	996.367	864.556
Germania Arkaden GmbH	3.424.891	0	232.279	7.704.864	0	0
I alt	37.176.289	6.201.289	3.957.270	10.806.058	10.940.274	9.011.867

ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2025	2024	2025	2024
Kostpris 1. januar	1.265	1.265	0	0
Tilgang / afgang	0	0	0	0
Kostpris 31. december	1.265	1.265	-	-
Afskrivninger 1. januar	1.240	1.222	0	0
Afskrivninger i året og tilbageførsel på afgang	18	18	0	0
Afskrivninger i alt 31. december	1.258	1.240	-	-
Regnskabsmæssige værdi 31. december	7	25	0	0

17. KAPITALANDELE I TILKNYTTET SELSKABER

	Moderselskab		NAVN	Ejerandel i pct.	Hjemsted
BELØB I DKK 1.000	2025	2024	PO Holding GmbH	100	Kiel, Tyskland
Kostpris 1. januar	602.301	600.216	K/S Danske Immobilien	59	Aarhus, Danmark
Tilgang i årets løb	373.445	2.085	Danske Immobilien Aps	59	Aarhus, Danmark
Afgang i årets løb	-	-	MC Property Fund Hamburg GmbH	66,4	Kiel, Tyskland
Kostpris 31. december	975.746	602.301	Sell Speicher GmbH	85	Kiel, Tyskland
Opskrivning pr. 1. januar	974.006	959.978	PO Wandsbek GmbH	89,9	Kiel, Tyskland
Årets andel af resultat i tilknyttede virksomheder	75.947	79.129	PO Walkerdamm GmbH	100	Kiel, Tyskland
Kursreguleringer	1.938	1.488	PO Kohlmarkt GmbH	94	Kiel, Tyskland
Udlodning i datterselskaber	(219.678)	(48.246)	PO Hamburger Chaussee GmbH	94	Kiel, Tyskland
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger ved salg	0	-	Office-kamp Immobilien GmbH	94	Kiel, Tyskland
Øvrige kapitalreguleringer	(1.494)	(18.343)	Germania Arkaden GmbH	94	Kiel, Tyskland
Opskrivning pr. 31. december	830.719	974.006	Mejlbryggen B ApS	100	Aarhus, Danmark
Regnskabsmæssige værdi 31. december	1.806.465	1.576.307	Mejlbryggen C ApS	100	Aarhus, Danmark

De viste ejerandele svarer til stemmeandelene. I noten er kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnet efter indre værdis metode. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 1.807 mio. DKK mod 1.576 mio. DKK i 2024.

KAPITALANDELE I TILKNYTTET SELSKABER, MINORITETSANDELE

2025	K/S Danske Immobilien	MC Property Fund GmbH	Øvrige minoritetsinteresser	Eliminering	I alt
MINORITETSANDEL	41,0%	33,6%			
Totalindkomstopgørelse					
Omsætning	123.558	30.130			
Årets resultat	43.180	11.775			
Totalindkomst i alt	47.378	6.090			
Koncernens andel af årets totalindkomst	27.953	4.044			
Minoritetsinteressers andel af årets totalindkomst	19.425	2.046	4.301	0	25.772
Balancen					
Langfristede aktiver	2.159.973	432.449			
Kortfristede aktiver	74.417	429.852			
Langfristede forpligtelser	1.181.057	423.471			
Kortsigtede forpligtelser	21.594	8.911			
Koncernens andel af egenkapitalen	608.726	285.466			
Minoritetsinteressers andel af egenkapitalen	423.013	144.453	53.315	0	620.781
Netto pengestrømme i dattervirksomheden	-79.461	31.376			
Transaktioner med minoritetsinteresser					
Udbetalt udbytte	152.658	0	0	0	152.658

Årets resultat, totalindkomst og ejerandele af K/S Danske Immobilien er opgjort før skat, idet ledelsen i Prime Office ikke har kendskab til de øvrige kommanditisters skattemæssige forhold, og der er i koncernen således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilien.

2024	K/S Danske Immobilien	MC Property Fund GmbH	Øvrige minoritetsinteresser	Eliminering	I alt
MINORITETSANDEL	41,0%	33,6%			
Totalindkomstopgørelse					
Omsætning	120.614	32.453			
Årets resultat	85.359	-30.146			
Totalindkomst i alt	68.825	-36.421			
Koncernens andel af årets totalindkomst	40.607	-24.184			
Minoritetsinteressers andel af årets totalindkomst	28.218	-12.238	5.439	0	21.420
Balancen					
Langfristede aktiver	2.114.284	474.232			
Kortfristede aktiver	158.002	386.081			
Langfristede forpligtelser	893.096	426.254			
Kortsigtede forpligtelser	24.109	10.744			
Koncernens andel af egenkapitalen	799.498	281.741			
Minoritetsinteressers andel af egenkapitalen	555.583	142.568	49.516	0	747.667
Netto pengestrømme i dattervirksomheden	93.169	-194.102			
Transaktioner med minoritetsinteresser					
Udbetalt udbytte	33.527	0	0	0	33.527

Årets resultat, totalindkomst og ejerandele af K/S Danske Immobilien er opgjort før skat, idet ledelsen i Prime Office ikke har kendskab til de øvrige kommanditisters skattemæssige forhold. Der er i koncernen således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilien.

18. TILGODEHAVENDE FRA SALG OG TJENESTEYDELSER

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
BELØB I DKK 1.000				
Tilgodehavende hos lejere	28.943	21.671	0	0
Øvrige tilgodehavender	0	0	0	0
I alt	28.943	21.671	0	0

Anm.: Der er foretaget en vurdering af tabsrisikoen på forfaldne tilgodehavender og hensat til tab, hvor risiko er vurderet. På ikke-forfaldne tilgodehavender er nedskrivningerne beløbsmæssigt uvæsentlige. Der er hensat 16,3 mio. DKK til tab på forfaldne tilgodehavender for 2025. (13,2 mio. DKK for 2024). Tilgodehavender hos lejere er steget som følge af stigende energiomkostninger.

20. AKTIEKAPITAL

	Moderselskab	
	2025	2024
BELØB I DKK 1.000		
Aktiekapital 1. januar	189.666	189.666
Tilgang/afgang aktiekapital	0	0
Aktiekapital 31. december	189.666	189.666

21. EGNE AKTIER

	Antal stk. aktier		i % af aktiekapital	
	2025	2024	2025	2024
BELØB I DKK 1.000				
Egen beholdning af aktie pr. 1. januar	18.173	18.173	0,48%	0,48%
Tilgang/afgang af egne aktier	0	0	0,00%	0,00%
Kapitalforhøjelse	0	0	0,00%	0,00%
Egen beholdning af aktier pr. 31. december	18.173	18.173	0,48%	0,48%

Der er ikke sket ændringer i beholdning af egne aktier i 2025 eller 2024.

19. ANDRE TILGODEHAVENDER

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
BELØB I DKK 1.000				
Moms og afgifter	6.396	3.245	0	324
Kortfristet del af afledte finansielle instrumenter	10.972	24.772	3.111	6.112
Øvrige tilgodehavender	5.159	4.106	2.193	710
I alt	22.527	32.123	5.304	7.146

	Moderselskab	
	2025	2024
ANTAL STK. AKTIER		
Antal aktier 1. januar af nominelt 50 kr.	3.793.314	3.793.314
Tilgang/afgang aktiekapital	0	0
Antal aktier 31. december i stk.	3.793.314	3.793.314

22. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTIGELSER

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2025	2024	2025	2024
Gæld til kreditinstitut, langfristet	2.244.204	1.888.038	0	0
Gæld til kreditinstitut, kortfristet	0	4.897	0	0
Gæld til pengeinstitut, langfristet	48.842	49.856	48.842	49.856
Gæld til pengeinstitut, kortfristet	21.301	21.627	0	0
Gæld til kredit- og pengeinstitutter i alt	2.314.347	1.964.418	48.842	49.856
Leasingforpligtelser, langfristet	26.873	27.460	0	0
Leasingforpligtelser, kortfristet	549	477	0	0
Gæld til leasingforpligtelser i alt	27.422	27.937	0	0
Anden gæld, langfristet	2.285	7.132	0	0
Anden gæld, kortfristet	40.969	29.731	773	273
Anden gæld i alt	43.254	36.863	773	273
Regnskabsmæssige værdi	2.385.023	2.029.218	49.615	50.129
Nominel værdi	2.386.229	2.030.424	49.615	50.129
Gennemsnitlig nominel rente, kredit- og pengeinstitut	3,22%	4,35%	0,90%	0,29%
Gennemsnitlig effektiv rente, kredit- og pengeinstitut	3,22%	4,36%	0,90%	0,29%

Dagsværdien for gæld til kreditinstitutter udgør 2.251 mio. DKK. (2024 1.897 mio. DKK), mens bogført værdi for øvrige forpligtelser tilnærmelsesvist svarer til dagsværdien. Dagsværdien for gæld til kreditinstitutter er baseret på børskursen af de underliggende obligationer til de modtagne lån (niveau 2).

FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE INKL. RENTER FORFALDER SOM ILLUSTRERET I NEDENSTÅENDE TABEL. (EXCL. LEASINGFORPLIGTELSE)

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2025	2024	2025	2024
Under 1 år	107.153	111.700	1.951	2.493
Mellem 1 - 5 år	1.003.360	1.255.387	52.687	54.842
Over 5 år	1.689.075	1.002.231	0	0

Ovenstående beregninger af ydelsesforløb er baseret på renten ultimo 2025,

RENTESWAPS

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER (NETTOAFREGNINGER RENTESWAPS)
FORFALDER IFØLGE AFTALER SOM ILLUSTRERET I NEDENSTÅENDE TABEL

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2025	2024	2025	2024
Under 1 år	(8.416)	(31.100)	(3.111)	(6.108)
Mellem 1 - 5 år	(20.220)	(80.768)	(12.442)	(26.313)
Over 5 år	2.587	(24.279)	(3.111)	(13.156)

LEASING, BYGNINGER PÅ LEJET GRUND

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2025	2024	2025	2024
Under 1 år	1.105	1.073	0	0
Mellem 1 - 5 år	4.420	4.292	0	0
Over 5 år	33.329	34.561	0	0
Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse	38.854	39.926	0	0
Leasingforpligtelse indregnet i balancen	27.421	27.937	0	0
Kortfristet	549	477	0	0
Langfristet	26.872	27.460	0	0

LEASINGFORPLIGTELSE, BYGNINGER PÅ LEJET GRUND, BELØB INDREGNET I RESULTATOPGØRELSEN

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2025	2024	2025	2024
Renteomkostninger relateret til leasingforpligtelser	556	597	0	0
Omkostninger relateret til leasingaftaler med lav værdi	177	176	177	176

GÆLD TIL KREDITINSTITUT

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Type	Lån	Værdi af ejendomme	LTV	Forfald	Afdragsfrihed i år	Indestående	Nettolån	LTV 2
K/S Danske Immobilien	Bolig	1.181.057	2.121.418	55,7%	2033	3	47.652	1.133.406	53,4%
PO Wandsbek GmbH	Kontor	21.697	45.339	47,9%	2033	3	302	21.395	47,2%
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	127.653	249.462	51,2%	2033	3	3.653	124.001	49,7%
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	35.579	60.498	58,8%	2033	3	656	34.923	57,7%
Office Kamp GmbH	Kontor	17.435	38.838	44,9%	2033	3	389	17.046	43,9%
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	52.428	93.361	56,2%	2033	3	1.045	51.382	55,0%
MC Property Fund Hamburg GmbH	Bolig/erhverv	328.630	432.450	76,0%	2033	3	75.510	253.120	58,5%
Sell Speicher GmbH	Kontor	132.388	245.727	53,9%	2033	3	651	131.737	53,6%
Germania Arkaden GmbH	Kontor	124.580	230.789	54,0%	2033	3	662	124.808	54,1%
Mejlbryggen B ApS	Bolig	111.689	428.834	26,0%	2027	2	372	111.317	26,0%
Mejlbryggen C ApS	Bolig	111.068	444.619	25,0%	2027	2	300	110.768	24,9%
I alt		2.244.204	4.391.334	51,1%			131.190	2.113.904	48,1%

Koncernens finansiering er på samme vilkår på rente og udløb. Renten er baseret på EURIBOR 3. I koncernen er der herudover indeståender i moderselskab og et tysk mellemholdingselskab på i alt 5.849 tDKK, og koncernens samlede indeståender udgør således 137.040 tDKK.

GÆLD TIL PENGEINSTITUTTER

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
Prime Office A/S	48.842	4,5	-	0
MC Property Fund GmbH	21.301	4,5	-	0
I alt	70.143			

Selskabets realkreditlån løber i 8 år frem til 2033. Der er bevilget afdragsfrihed frem til 1. januar 2029. Som det fremgår er LTV 2 på 48,1%. I selskabets største selskab er LTV 2 på 53,4% og i det næststørste er LTV 2 på 58,5%.

ANDEN GÆLD SAMLET

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
Deposita og forudbetalinger fra lejere	28.444	0	-	0
Afledte finansielle instrumenter	4.833	0	-	0
Anden gæld i koncernen	9.977	0	-	0
I alt	43.254			

23. UDSKUDT SKAT

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2025	2024	2025	2024
Udskudt skat pr. 1. januar	259.804	252.686	97.009	92.892
Valutakursregulering	316	241	116	88
Regulering udskudt skat via totalindkomst	(1.498)	(3.863)	209	(2.248)
Overført mellem aktuel og udskudt skat	-	79	0	0
Udskudt skat på årets resultat	9.483	10.662	3.529	6.277
I alt	268.105	259.804	100.863	97.009

Som specificeres således i hovedtal:

Investerings ejendomme	265.126	258.102	98.910	95.448
Underskud til fremførsel	(5.291)	(7.046)	(5.285)	(5.468)
Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	8.270	8.748	7.238	7.029
I alt	268.105	259.804	100.863	97.009

Udskudt skat er indregnet således i balancen:

Udskudte skatteaktiver	0	0	0	0
Udskudte skatteforpligtelser	268.105	259.804	100.863	97.009
I alt	268.105	259.804	100.863	97.009

Ikke aktiveret udskudt skatteaktiv i moderselskabet udgør 26.167 tkr. pr. 31. december 2025 og udgjorde 16.417 tkr. pr. 31. december 2024. 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. I regnskabsåret 2025 er der omkostningsført 25 tkr. på tidligere indtægtsførte modregninger i udskudt skatteforpligtelse på danske renteswaps. Den udskudte skat vedrørende koncernens danske aktiviteter udgør i alt 0 tkr.

Note 23 (fortsat)

Koncernen har aktiveret værdien af fremførselsberettigede underskud i datterselskaber fuldt ud, idet de forventes udnyttet i fremtidige skattepligtige indkomster. Moderselskabet har ikke aktiveret værdien af skattemæssige underskud fuldt ud, da selskabet ikke forventer at anvende disse fuldt ud i fremtiden.

For Prime Office koncernen er der begrænset usikkerhed vedrørende opgørelse af den skattepligtige indkomst. Al skattepligtig indkomst med undtagelse af moderselskabet, hvori der kun er skattemæssige underskud, er tilhørende Tyskland. De tyske skattemyndigheder har udført 'tax audits' i flere selskaber i årrækken 2013-2017 uden væsentlige bemærkninger hertil. Det er fortsat ledelsens klare overbevisning, at ledelsens sæde er i Danmark og at selskabet og resten af koncernen dermed er fritaget for trade tax.

Det tyske skattevæsen er af den opfattelse, at den afsatte udskudte skat for en række tyske selskaber skal indbetales, hvilket strider mod både den eksisterende tyske skattelovgivning og den danske tyske dobbeltbeskatningsoverenskomst. Beløbet udgør ca. 75 mio. DKK. Den udskudte skat er afsat og vil blive afregnet når de enkelte ejendomme sælges, og det er fortsat Tyskland der har beskatningsretten. Selskabets skattemæssige rådgivere er enige i, at selskabet ikke har accepteret afgørelsen. Beløbet er derfor ikke omklassificeret til skyldig selskabsskat.

24. ANDEN GÆLD

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2025	2024	2025	2024
Afledte finansielle instrumenter	2.550	0	0	0
Deposita og forudbetalinger fra lejere	28.444	10.400	0	0
Skyldige omkostninger til forbedringer af ejendomme	3.750	8.095	0	0
Øvrige	6.225	11.236	773	273
I alt	40.969	29.731	773	273

25. AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Koncernen har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps med restløbetider på op til 7,5 år. I regnskabsåret 2023 opnåede koncernen forlængede løbetider på kreditforeningsfinansieringen og fik samtidigt forlænget rentesikringsaftalerne. Koncernens renteswaps er en afdækning af koncernens renterisiko, hvor koncernen betaler en fast rente og modtager en variabel rente. Dagsværdien

af koncernens renteswaps udgør pr. 31. december 2025, 51.461 tDKK mod 52.417 tDKK forrige år. Den indregnede værdi efter skat på reserven for pengestrømssikring i 2025 udgør 44.509 tDKK (2024: 47.045 tDKK). Der er ikke identificeret eller indregnet ineffektivitet fra de indgåede renteswaps.

BELØB I DKK 1.000	Hovesstol	Rentesats	Start dato	Slut dato
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	223.095	0,83%/0,62%	30.06.2015	31.12.2031
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.730	2,46%	30.06.2015	30.12.2032
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.730	-0,11%	30.06.2022	29.03.2030
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.730	0,31%	30.12.2019	30.12.2027
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	74.485	3,04%	30.06.2023	30.06.2033
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.730	2,47%	30.12.2024	30.12.2032
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	111.900	1,99%	30.06.2025	30.06.2027
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	-0,18%	31.03.2020	28.12.2029
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	18.621	3,14%	30.06.2023	30.06.2033
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	1,99%	30.06.2025	30.06.2027
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	0,97%	31.03.2020	30.12.2026
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	-0,18%	31.03.2020	28.12.2029
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	18.621	3,10%	30.06.2023	30.06.2033
I alt	1.190.372			

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2025	2024	2025	2024
Dagsværdi af afledte finansielle renteinstrumenter pr. 31. december	51.461	52.417	24.053	24.852

Indregnet under kortfristede aktiver som andre tilgodehavender med 10.972 tDKK (2024: 24.762 tDKK) og som langfristet del af afledte finansielle instrumenter med 45.321 tDKK (2024: 34.786 tDKK) og under anden langfristet gæld med 2.285 tDKK (2024: 7.132 tDKK) og kortfristede forpligtelser med 2.550 tDKK (2024: 0 tDKK).

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 27 vedrørende finansielle risici og finansielle instrumenter). Alle væsentlige input variable til beregning af markedsværdien er baseret på observerbare markedsdata.

Markedsværdiopgørelsen af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter er foretaget af Nykredit ud fra deres interne modeller og metoder. Nykredits beregninger kan afvige fra andre markedsdeltageres beregninger. Ved opgørelsen anvendes generelle mid- marked priser for de enkelte transaktioner og det sædvanlige spænd mellem bud og udbud er derfor ikke medregnet.

Det er Prime Office A/S' vurdering at egen kreditrisiko ikke væsentligt påvirker dagsværdiopgørelsen udarbejdet af Nykredit henset til sikkerheder, LTV m.v. Prime Office A/S har mulighed for at følge udviklingen i dagsværdien af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter på daglig basis via Bloomberg.

Vurderingen af at egen kreditrisiko ikke væsentligt påvirker dagsværdiopgørelsen kan ændre sig ved ændrede konjunkturer. På nuværende tidspunkt har koncernen et nettotilgodehavende på 51,5 mio. kr. og har derfor ikke egen kreditrisiko som væsentlig. Hvis nettotilgodehavende bliver til nettoforpligtelse og der samtidig sker forringelse af koncernens nøgletal, vil egen kreditrisiko skulle indgå i beregningen og kan medføre yderligere negativ dagsværdiregulering, end udsving i basisprisen for renteswaps.

En ændring i renten på +1% vil medføre en positiv dagsværdiregulering på 47,0 mio. kr. og et fald i renten på 1% vil medføre en negativ dagsværdiregulering på 50,4 mio. kr.

Derudover modtages en opgørelse af dagsværdien fra koncernens bankforbindelser hvert kvartal.

DAGSVÆRDIHIERARKI FOR KONCERNENS AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I BALANCEN

	Niveau 1		Niveau 2		Niveau 3	
BELØB I DKK 1.000	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Rentesikringsinstrumenter (swaps)	-	-	51.461	52.417	-	-

26. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Koncernen har afgivet pant i investeringsejendomme med bogført værdi på 3.518 mio. DKK (3.501 mio. DKK i 2024) for gæld til bank- og kreditinstitutter på i alt 2.314 mio. DKK (1.964 mio. DKK i 2024) og som sikkerhed for dagsværdi af renteswap, hvor værdien pr. 31. december 2025 er positiv med 52 mio. DKK (52 mio DKK i 2024).

Koncernen har afgivet sikkerhed for gæld til bank- og kreditinstitut ved transport i forsikringssummer og lejeindtægter.

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.

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution over for datterselskabernes gæld.

Eventualforpligtelser

Selskabet og koncernen har indgået en huslejekontrakt med 6 måneders opsigelsesvarsel. Årlig leje udgør 177 t.kr.

Selskabet og koncernen har indgået en delegationsaftale med Møller & Company A/S. Aftalen løber frem til 31. december 2030. Honoraret udgør 0,15% af koncernens ejendomsværdier, svarende til et årligt honorar på cirka 6.161 t.kr. Den samlede forpligtelse kan således opgøres til 30,8 mio. DKK.

Selskabet og koncernen har indgået administrationsaftaler med Buwog Immobilien Management GmbH om administration af koncernens investeringsejendomme. Aftalen med BUWOG løber i 1 år. Det årlige faste honorar udgør cirka 17,5 mio. kroner.

27. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen
Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen
Dagsværdihierarki for koncernens afledte finansielle rentesikringsinstrumenter, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i denne årsrapport til at tilhøre dagsværdihierarkiets niveau 2. Markedsværdien opgøres i dette niveau på basis af observerbare markedssdata som 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 markedssdata.

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

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 hvert kvartal en beregning af dagsværdien fra koncernens bankforbindelser.

Renterisiko og indgående rentesikringsaftaler

Vedrørende koncernens renterisiko på finansielle forpligtelser vil en ændring i renteniveauet påvirke finansieringsomkostningerne. Herudover vil en ændring i renteniveauet påvirke dagsværdien af koncernens indgåede rentesikringsinstrumenter.

Der henvises til følsomhedsanalyse nedenfor i denne note.

Valutarisiko

Koncernens selskaber anvender alle EURO som funktionel valuta, og såvel aktiver som forpligtelser er optaget i EURO. Risikoen er således på nettoplaceringen, som er beskrevet nærmere nedenfor i denne note. Risikoen vurderes som lav grundet relationen mellem danske kroner og EURO.

Likviditetsrisiko

Koncernen har lav likviditetsrisiko som følge af indgåede aftaler om afdragsfrihed og langsigtet finansiering. Der realiseres løbende positive pengestrømme og koncernens likviditetsreserve består af likvide midler.

Kreditrisiko

Koncernens aktivitet betyder, at mellemværender med lejere er forholdsvis begrænset. Der vil være en risiko for tab på mellemværender. Denne kan opgøres til en maksimal risiko på det samlede tilgodehavende pr. 31. december 2025 udgørende 28.943 tDKK (2024: 21.671 tDKK) Risikoen vurderes som lav, da der bl.a. samarbejdes med pengeinstitutter med høj kreditværdighed/rating.

Kreditrisiko på afledte finansielle instrumenter og likvider vurderes som lav.

FINANSIELLE AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI VIA ANDEN TOTALINDKOMST

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Afledt finansiell instrument, renteswap (pengestrømssikring)	56.294	59.548	24.053	24.852
I alt finansielle aktiver, der måles til dagsværdi	56.294	59.548	24.053	24.852

FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI VIA ANDEN TOTALINDKOMST

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Afledt finansiell instrument, renteswap (pengestrømssikring)	4.833	7.131	-	-
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi	4.833	7.131	-	-

FINANSIELLE AKTIVER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.943	21.671	0	0
Andre tilgodehavender	11.555	7.361	5.304	7.146
Likvide beholdninger	137.040	178.698	5.845	4.482
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	0	300.318	456.892
I alt udlån og tilgodehavender	177.538	207.730	311.467	468.520

FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

BELØB I DKK 1.000	2025	2024	2025	2024
Kreditinstitut, gældsforpligtigelse	2.244.204	1.892.935	0	0
Bank, gældsforpligtigelse	70.143	71.483	48.842	49.856
Gæld tilknyttede virksomheder	0	0	628.027	619.685
Leasinggæld	27.422	27.931	-	-
Leverandørgæld	64.572	59.436	50.757	31.213
Anden gæld	38.419	29.731	773	273
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris	2.444.760	2.081.516	728.399	701.027

AFDÆKNINGSPROCENT

BELØB I DKK 1.000	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Gæld til kreditinstitutter*	2.244.204	2.244.204	2.244.204	2.244.204	2.244.204	2.244.204	2.244.204	2.244.204
Heraf med fast rente	1.190.373	1.078.649	855.378	855.378	669.465	632.283	409.188	55.864
Afdækningsprocent (Langfristede lån/afdækning)	53,0%	48,1%	38,1%	38,1%	29,8%	28,2%	18,2%	2,5%

* Gæld til kreditinstitutter er fastholdt på niveauet for 2026 i beregningen.

** Selskabets realkreditlån løber i 8 år frem til 2033. Der er bevilget afdragsfrihed frem til 1. januar 2029. Ovenfor er afdækningsprocenten fra allerede indgåede renteswapaftaler vist.

EFFEKT AF RENTESTIGNING PÅ 1%

	Resultat	Anden totalindkomst*	Egenkapital
Finansielle forpligtelser, rente	(23.143)	0	(23.143)
Likvider, rente	1.370	0	1.370
Renteswaps, nettoafregninger	11.904	0	11.904
Renteswaps, værdiregulering*	0	46.969	46.969
Skatteeffekt	1.562	(7.433)	(5.871)
I alt	(8.307)	39.536	31.229

* Effekten på resultatopgørelsen er udtryk for den forventede kontinuerlige effekt af en renteforøgelse på 1%. Effekten på totalindkomstopgørelsen år 1 fra værdiregulering af renteswaps efter en rentestigning på 1%, vil over kontraktens løbetid reguleres tilbage til 0. Den positive effekt år 1 vil således blive tilbageført over de kommende år i takt med at lavere nettoafregninger realiseres.

VALUTARISICI VEDRØRENDE INDREGNEDE AKTIVER OG FORPLIGTELSE (FINANSIELLE OG IKKE-FINANSIELLE)**KONCERN 2025**

BELØB I DKK 1.000	Langfristede aktiver	Kortfristede aktiver	Gældsforpligtelser	Usikret nettoposition
EUR	4.464.083	188.510	2.722.200	1.930.393
I alt	4.464.083	188.510	2.722.200	1.930.393

KONCERN 2024

BELØB I DKK 1.000	Langfristede aktiver	Kortfristede aktiver	Gældsforpligtelser	Usikret nettoposition
EUR	4.131.495	232.493	2.350.785	2.013.203
I alt	4.131.495	232.493	2.350.785	2.013.203

28. ÆNDRING I FORPLIGTELSE SOM FØLGE AF FINANSIERINGSAKTIVITET

KONCERN 2025

	Pengestrømme			Ikke kontante ændringer		Tidligere driftskredit vurderet finansieringsaktivitet	31. dec. 2025
	1. jan. 2025	Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Tilgang leasingforpligtelse		
BELØB I DKK 1.000							
Gæld til kreditinstitutter	1.892.935	354.184	(5.167)	2.251	0	0	2.244.204
Gæld til banker	71.482	0	(1.425)	86	0	0	70.143
Leasingforpligtelser	27.937	0	(549)	34	0	0	27.422
I alt	1.992.354	354.184	(7.141)	2.372	0	0	2.341.768

KONCERN 2024

	Pengestrømme			Ikke kontante ændringer		Tidligere driftskredit vurderet finansieringsaktivitet	31. dec. 2024
	1. jan. 2024	Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Tilgang leasingforpligtelse		
BELØB I DKK 1.000							
Gæld til kreditinstitutter	1.538.097	389.638	(36.265)	1.465	0	0	1.892.935
Gæld til banker	70.558	858	-	66	0	0	71.482
Leasingforpligtelser	30.315	0	(477)	29	(1.930)	0	27.937
I alt	1.638.969	390.496	(36.742)	1.560	(1.930)	-	1.992.353

MODERSELSKAB 2025

BELØB I DKK 1.000	1. jan. 2025	Pengestrømme		Ikke kontante ændringer		Tilgang leasingforpligtelse	Genberegning amortisering	31. dec. 2025
		Optagelse	Afdrag	Valutakurs				
Gæld til banker	49.856	0	(1.074)	59		0	0	48.842
I alt	49.856	0	(1.074)	59		0	0	48.842

MODERSELSKAB 2024

BELØB I DKK 1.000	1. jan. 2024	Pengestrømme		Ikke kontante ændringer		Tilgang leasingforpligtelse	Genberegning amortisering	31. dec. 2024
		Optagelse	Afdrag	Valutakurs				
Gæld til banker	48.809	1.001	-	46		0	0	49.856
I alt	48.809	1.001	-	46		0	0	49.856

29. NÆRTSTÅENDE PARTER

Nærtstående parter i Prime Office A/S defineres, jf. IAS 24, som værende personer i direktionen og bestyrelsen, samt personer med tilknytning hertil. Herudover selskaber, hvori denne personkreds har væsentlig indflydelse inkl. selskaber som er tilknyttet til moderselskabet jvf. tidligere angivne koncernoversigt. Ingen nærtstående parter har en 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 Torben Hjort og bestyrelsesmedlem Thomas Hjort)
- Astheober holding ApS (ejes 100% af Søren Krarup)

Honorar til Moller & Company A/S er sket i henhold til indgået delegationsaftale med selskabet.

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Transaktioner med Moller & Company A/S				
Delegationsaftale	6.161	5.353	6.161	5.353
Honorar for salg af ejendomme i MCPF	0	2.500	0	0
Honorar for byggesagsstyring, Mejlbyggen	2.500	0	0	0
Transaktioner med direktion og bestyrelse				
Direktion og dennes nærtstående	3.337	2.373	2.288	1.156
Bestyrelse	1.676	1.963	1.479	1.337
Tilknyttede virksomheder				
Koncernmellemværender, renteindtægter	0	0	10.629	17.138
Koncernmellemværender, renteudgifter	0	0	29.429	23.195
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	300.318	456.892
Gæld tilknyttede virksomheder	0	0	628.027	619.685
Modtaget udbytte i året	0	0	219.678	48.246

Management fee internt i koncernen faktureret fra moderselskabet beløber sig til 8.399 TDKK (2024: 7.700 TDKK). 1) Administrationsbidrag følger honorarbetingelserne i administrationsaftalen og afregnes kvartårligt og udgør 0,15% p.a. (eksklusiv moms) af den samlede bogførte værdi af koncernens ejendomsportefølje.

30. 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, Aarhus, (Cvr. nr. 12599307) ejer 1.035.694 stk. aktier svarende til 27,3%.
- AHJ A/S, Korsør, (Cvr. nr. 25516281) ejer 596.226 stk. aktier svarende til 15,7%.
- Djernes & Andreasen ApS, Rynkeby, (Cvr. nr. 30531027) ejer mere end 11% af den samlede aktiekapital.
- Granada Management AS, Bergen, Norge, (Netfonds Bank ASA) ejer mere end 10% af den samlede aktiekapital.

31. LEDELSENS BEHOLDNING AF AKTIER MV.

	2025				
	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					
Søren Krarup og Astherober Holding Aps	4.360	1.628	5.988	0,16%	1.305
John Skovbjerg Hansen	1.100	131	1.231	0,03%	269
Marie Vinther Møller	1.422	0	1.422	0,04%	310
Thomas Hjort Winther	5.000	0	5.000	0,13%	1.090
Direktion					
Mogens Vinther Møller og Birketinget A/S	1.033.764	1.930	1.035.694	27,30%	225.781

	2024				
	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	28.130	0	28.130	0,74%	4.838
Torben Hjort Friederichsen og Torben Hjort Aps	5.000	0	5.000	0,13%	860
Søren Krarup og Astheober Holding Aps	4.360	0	4.360	0,11%	749
Marie Vinther Møller	337	1.085	1.422	0,04%	245
Direktion					
Mogens Vinther Møller og Birketinget A/S	1.033.764	-	1.033.764	27,25%	177.807

32. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ledelsen bekendt ikke herudover indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på årsrapporten for 2025.

Sell Speicher



33. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 26. marts 2026 godkendt nærværende årsrapport 2024 til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Prime Office A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 23. april 2026.

Sell Speicher



34. ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

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

Grundlæggende forudsætning om fortsat drift

Bestyrelse, revisionsudvalg og direktion har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, hvorvidt det er velbegrunder, at going concern-forudsætningen lægges til grund. Bestyrelse, revisionsudvalg og direktion har konkluderet, at der ikke på regnskabsafslutningstidspunktet er faktorer, der giver anledning til tvivl om, hvorvidt koncernen og selskabet kan og vil fortsætte driften mindst frem til næste balancedag. Konklusionen er foretaget på baggrund af kendskab til koncernen og selskabet, de skønnede fremtidsudsigter og de identificerede usikkerheder og risici, der knytter sig hertil. Det anses således for rimeligt, sagligt og velbegrunder at lægge going concern-forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen.

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%.

Minoritetsinteresser

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter

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

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

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

Pengestrømssikring

Ændringer i den del af dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i fremtidige pengestrømme, indregnes i anden totalindkomst i en særskilt reserve for sikringstransaktioner under egenkapitalen, indtil de sikrede pengestrømme påvirker resultatet. På dette tidspunkt reklassificeres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra anden totalindkomst og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Hvis sikringsinstrumentet ikke længere opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, ophører sikringsforholdet fremadrettet. Den akkumulerede værdiændring indregnet i anden totalindkomst reklassificeres til resultatopgørelsen, når de sikrede pengestrømme påvirker resultatet eller ikke længere er sandsynlig.

Den del af værdireguleringen af et afledt finansielt instrument, som ikke indgår i et sikringsforhold, præsenteres under finansielle poster.

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

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

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Nettoomsætning

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

Driftsomkostninger

Posten omkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder vedligeholdelsesomkostninger samt administration af ejendommene. Viderefakturerede omkostninger til lejere, herunder varme, el mv. indregnes netto.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er investeringer i bolig-, kontor- og erhvervsejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme under opførsel måles ved første indregning til kostpris, der omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af igangværende projekter. Investeringsejendomme under opførsel måles til dagsværdi, når ledelsen vurderer, at dagsværdien kan opgøres pålideligt, senest ved færdigopførelse.

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

Investeringsejendommene måles efterfølgende til skønnet dagsværdi via en afkastmodel.

Ændringer i investeringsejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Andre anlæg

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 5-10 år.

Leasingkontrakter

Et leasingaktiv og en leasingforpligtelse indregnes i balancen, når koncernen i henhold til en indgået leasingaftale vedrørende et specifikt identificerbart aktiv får stillet leasingaktivet til rådighed i leasingperioden, og når koncernen opnår ret til stort set alle de økonomiske fordele fra brugen af det identificerede aktiv og retten til at bestemme over brugen af det identificerede aktiv.

For Prime Office består leasingaktiver og forpligtelser af kontrakter på leje af grunde med ejendomme ejet af Prime Office, efter tyske forhold benævnt "erbbauzinsen".

Leasingforpligtelser måles ved første indregning til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser tilbagediskonteret med en alternativ lånerente. Følgende leasingbetalinger indregnes som en del af leasingforpligtelsen:

- Faste betalinger
- Variable betalinger, som ændrer sig i takt med ændringer i et indeks eller en rente, baseret pågældende indeks eller rente.
- Skyldige betalinger under en restværdigaranti.
- Udnyttelsesprisen for købsoptioner, som ledelsen med høj sandsynlighed forventer at udnytte.
- Betalinger omfattet af en forlængelsesoption, som koncernen med høj sandsynlighed forventer at udnytte.
- Bod relateret til en opsigelsesoption, medmindre koncernen med høj sandsynlighed ikke forventer at udnytte optionen.

Leasingforpligtelsen måles til amortiseret kostpris under den effektive rentes metode. Leasingforpligtelsen genberegnes, når der er ændringer i de underliggende kontraktuelle pengestrømme fra ændringer i et indeks eller en rente, hvis der er ændringer i koncernens estimat af en restværdigaranti, eller hvis koncernen ændrer sin vurdering af, om en købs-, forlængelses- eller opsigelsesoption med rimelig sandsynlighed forventes udnyttet.

Leasingaktivet måles ved første indregning til kostpris, hvilket svarer til værdien af leasingforpligtelsen korrigeret for forudbetalt leasingbetalinger med tillæg af direkte relaterede omkostninger og estimerede omkostninger til nedrivning, istandsættelse eller lignende og fratrullet modtagne rabatter eller andre typer af incitamentsbetalinger fra leasinggiver.

Efterfølgende måles aktivet til kostpris fratrullet akkumulerede af- og nedskrivninger. Leasingaktivet afskrives over den korteste af leasingperioden og leasingaktivets brugstid. Afskrivningerne indregnes lineært i resultatopgørelsen.

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 måles ved første indregning i balancen til dagsværdi og måles efterfølgende til amortiseret kostpris fratrullet individuel opgjort tabshensættelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående på konti i pengeinstitutter.

Egenkapital

Egne aktier

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Reserve for valutakursreguleringer

Reserve for valutakursreguleringer omfatter andel af valutakursdifferencer, opstået ved omregning af regnskaber for enheder med en anden funktionel valuta end danske kroner. Reserven opløses ved afhændelse af udenlandske enheder. Når kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i modervirksomhedens regnskab er omfattet af bindingskravet i reserven for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, vil valutakursreguleringer i stedet indgå i denne egenkapitalreserve.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring efter skat i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

Kort-/langfristede gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen 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.

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.

I definitionen af segmentoplysninger er koncernens selskabsopbygning valgt som grundlag og dækker over koncernselskaber. Boliger er primært K/S Danske Immobilien. Kontorer er koncernens kontorselskaber. Erhverv og bolig er MC Property Fund Hamburg GmbH.

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. Kortfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som er direkte forbundet med driften i segmentet, herunder tilgodehavender fra udlejning, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i anden valuta end den enkelte virksomheds funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagen og henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatet som finansielle poster. Ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs. Ikke-monetære poster, som omvurderes til dagsværdi, omregnes ved brug af valutakursen på omvurderingstidspunktet.

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder, der aflægger regnskab i en anden funktionel valuta end danske kroner (DKK), omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for året, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I sidstnævnte tilfælde anvendes de faktiske valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser.

Valutakursdifferencer, der opstår ved omregning af virksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes i anden totalindkomst. Tilsvarende indregnes valutakursdifferencer, der er opstået som følge af ændringer, som er foretaget direkte i den udenlandske virksomheds egenkapital, også i anden totalindkomst.

Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunktet, bortset fra poster afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser, der omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære aktiver og forpligtelser.

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:	Pengestrømmme 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	
Vekslekurs DKK/€:	7,4689	







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