

PRIME OFFICE

PRIME OFFICE A/S **ESG-RAPPORT 2021** CVR-NR. 30558642

RAPPORT OM MILJØ-, SAMFUNDS- OG LEDELSESMÆSSIGE FORHOLD

Redegørelse for samfundsansvar, jf. årsregnskabslovens § 99a. Denne ESG-rapport udgør Prime Office A/S koncernens samlede redegørelse for samfundsansvar, jf. årsregnskabslovens § 99a, for regnskabsåret 2021. Under ESG-rapportens afsnit med lovpligtige redegørelser findes desuden redegørelse for mangfoldighedspolitik, jf. årsregnskabslovens § 107d og redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen, jf. årsregnskabslovens § 99b. Herudover forholder virksomheden sig til årsregnskabslovens § 99d omkring dataetik.



INDHOLD

2 RAPPORT OM MILJØ-, SAMFUNDS- OG LEDELSESMÆSSIGE FORHOLD	4
2.1 Forord af selskabets direktør	4
2.2 ESG i Prime Office	5
2.3 Bæredygtig værdiskabelse	5
2.4 Selskabets strategi og forretningsmodel	6
2.5 Koncernselskaber og forretningssegmenter	7
2.6 Væsentlighedskriterier	8
2.7 Forankring og ansvar	9
2.8 Overordnede mål	9
2.9 Prime Office i tal	10
3 SELSKABETS LEDELSE	11
3.1 Bestyrelse	11
3.2 Bestyrelsens kompetencer	12
3.3 Bestyrelsens medlemmer	13
3.4 Direktion	17
3.5 Compliance og risikostyringsfunktion	18
3.6 Vederlagspolitik	18
3.7 Organisation og ansvarsfordeling	19
4 LOVGIVNINGSMÆSSIGE FORHOLD	22
4.1 FAIF-loven	23
4.2 Årsregnskabsloven og IFRS	23
4.3 Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse	23
5 SAMFUNDSANSVAR OG CORPORATE GOVERNANCE	24
5.1 Redegørelse for samfundsansvar	24
5.2 Redegørelse for det underrepræsenterede køn jf. Årsregnskabslovens § 99 b.	26
5.3 Redegørelse om virksomhedens mangfoldighedspolitik jf. årsregnskabslovens § 107d	26
5.4 Miljøforhold og bæredygtighed	27
5.5 Reduktion af CO ₂ udledning	28
5.6 Selskabets ejendomme	30
5.7 Miljømæssige fodaftryk	31
5.8 Investeringer i klimaforbedringer siden 2006	33

2 RAPPORT OM MILJØ-, SAMFUNDS- OG LEDELSESMÆSSIGE FORHOLD

2.1 Forord af selskabets direktør

Selskabets årsrapport følger årsregnskabsloven for store virksomheder og internationale regnskabsstandarder, og vi har i det lovgivningsmæssige afsnit detaljeret redegjort for de væsentlige lovgivningsmæssige forhold og regelsæt som Prime Office A/S er underlagt.

Siden 2013 har Prime Office A/S på selskabets hjemmeside vist, hvordan selskabet følger reglerne fra komitéen for god selskabsledelse. Det har vi også gjort i år.

Lovgivningsmæssige krav er skærpet til hele ESG-området, og derfor har selskabet valgt at udarbejde en samlet rapport for virksomhedens ESG-forhold.

Vi følger ikke nogen standard, men overvejer det. Denne rapport er udarbejdet ud fra de overordnede retningslinjer som fremgår fra både FN's standard og GRI G4 retningslinjerne. De er brugt som inspiration for at sikre, at de væsentlige forhold er belyst i en samlet rapport.

ESG-rapporten er udarbejdet af Prime Office A/S, og der har ikke været anvendt eksterne rådgivere.

Udviklingen i rapportering om samfundsansvar er et udtryk for samfundets fokus på, at virksomheder skal tage et større og bredere ansvar og ikke alene fokusere på de økonomiske interesser. For at understøtte dette har lovgiver indført rapporteringskrav om samfundsansvar i årsregnskabsloven.

FN har med fastsættelse af 17 verdensmål besluttet sig for at arbejde for en mere bæredygtig fremtid. Det kaldes samlet for verdens vigtigste plan.

Vi står nu i en situation, hvor samfundets behov og de økonomiske interessenters fokus har fået en ny drejning, hvilket vil ændre behovet for rapportering fra virksomhederne. Danmark skal senest i 2030 have reduceret sin CO₂-udledning med 70% i forhold til CO₂-udledningen i 1990.

Fast ejendom rammes også af disse retningslinjer og i 2021 er første skridt taget til at virksomhederne bør forholde sig til disse mål, og det forventes at der i 2022 vil blive udstukket konkrete mål fra EU.



Adm. direktør Mogens Møller

I EU er der endnu ikke udstukket konkrete retningslinjer, men den grønne pagt mål om neutralitet på klimaområdet i 2050 er et ambitiøst mål.

For de økonomiske interessenter er god klimaadfærd i stigende grad blevet en del af deres virksomhedsdrift. Vi har i 2021 for første gang sammen med vores tyske rådgivere foretaget målinger af vores samlede CO₂ udledning.

Fast ejendom har det særkende, at en stor del af CO₂ forbruget sker når en bygning opføres.

Prime Office bruger betydelige ressourcer årligt på, at vores samarbejde med vores interessenter sker på en ordentlig og troværdig måde. Vi har høje etiske retningslinjer og vi opfører os ansvarligt, og modtager årligt rådgivning fra de bedste rådgivere indenfor regnskab, lovgivningsmæssige forhold og finansiering for at sikre, at vi også fra uafhængige samarbejdspartnere sikrer en høj kvalitet i ledelsen.

Bæredygtighed handler om at bruge naturens ressourcer med omtanke, og selv om Prime Office A/S er en lille og ubetydelig virksomhed i den sammenhæng. Vi vil deltage positivt og se om vi ikke kan være med til at sætte et klimaaftryk – ud fra deisen – om at "alle bække små gør en stor å".

2.2 | ESG I PRIME OFFICE



ENVIRONMENTAL (E)



SOCIAL (S)



CORPORATE GOVERNANCE (G)

Anvendelse af energi	Anciennitet af medarbejdere	Bestyrelsens aflønning
Anvendelse af vand	Køndiversitet	Bestyrelsens kompetencer
Håndtering af affald	Løn til direktør	Bestyrelsens uafhængighed
Ledelsens involvering	Løn til øvrige medarbejdere	Databeskyttelse
Miljøforhold	Menneskerettigheder	Eksterne rådgivere
Udledning af drivhusgasser	Sikkerhed på arbejdspladsen	ESG- rapportering
	Sundhedsforhold	Etik og antikorruption
	Uddannelse af medarbejdere	Kommunikationspolitik
		Krav til leverandører

2.3 | BÆREDYGTIG VÆRDISKABELSE

Bæredygtighed og klimaaftryk er vigtig og det er i samfundets interesse. Når K/S Danske Immobilien fortsat investerer næsten 30 mio. DKK i klimaskærme, nye tage, nye vinduer og nye energianlæg, så sparer vi energi og nedsætter CO₂, og vores lejere sparer omkostninger til varme og el.

FN's Verdensmål er fortsat et centralt grundlag for vores bestræbelser inden for CSR, og vi har koncentreret vores indsats på 3 af de 17 mål. Som i tidligere år er rapporten centreret rundt om vores strategiske hovedområder inden for CSR; miljø og klima, medarbejdere, samfundet omkring os, eksterne samarbejdspartnere samt ligestilling og mangfoldighed.

I årsregnskab for 2020 viste vi en række billedeksempler på ejendomme, hvor vi i de seneste 15 år har iværksat en række initiativer for at reducere kundernes omkostninger, men at det har reduceret CO₂ og skabt et bedre klimaaftryk er helt sikkert.

Vi har i 2021 målt koncernens CO₂ udledning for de store varmekilder (olie og gas) og vil i de kommende år udstikke mål for hvordan vi kan bidrage til en grøn omstilling og mindre CO₂ udledning.

Vi fortsætter indsatsen på alle samfundsansvarsområder i årene fremover, men herudover vil Prime Office på tværs af koncernen arbejde med at videreudvikle og forbedre den konsoliderede rapportering, herunder mere målrettet rapportering om ESG – Environment (E), Social (S) & Governance (G).

2.4 | SELSKABETS STRATEGI OG FORRETNINGSMODEL

Selskabets tilladelse til at drive forvaltningsvirksomhed som selvforvaltende alternativ investeringsfond omfatter følgende investeringsstrategi:

”Fond baseret på fast ejendom indenfor følgende ejendoms-kategorier: beboelse, erhverv og industri, fonde baseret på fast ejendom med flere strategier og anden strategi for fond baseret på fast ejendom”.

Det fremgår yderligere af selskabets vedtægter, at selskabets formål er at drive ejendomsinvesteringsvirksomhed ved køb, salg, besiddelse, udvikling og udlejning af fast ejendom, enten direkte eller indirekte gennem datterselskaber, i Danmark og i Tyskland.

For en detaljeret beskrivelse af selskabets risikoforhold henvises til årsrapporten for 2021.

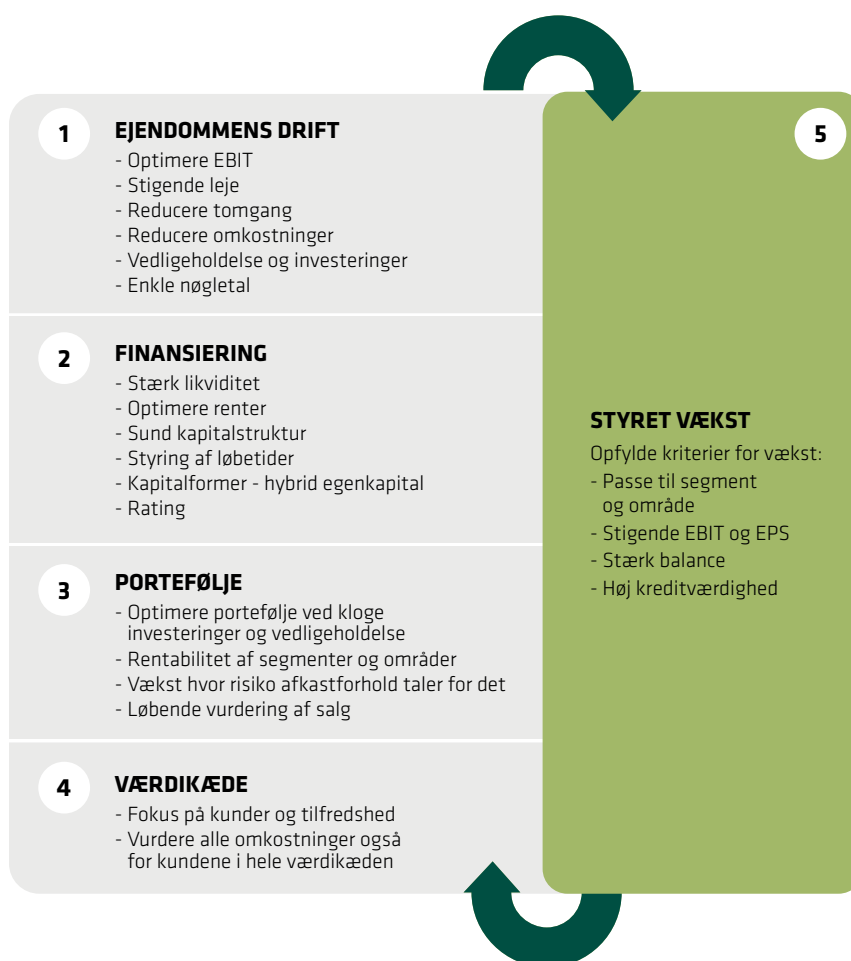
DE 5 STRATEGISKE SØJLER

Selskabets strategi er koncentreret omkring drift og balancestyring.

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

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

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



DE 5 SØJLER FORKLARET

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

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

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

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

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

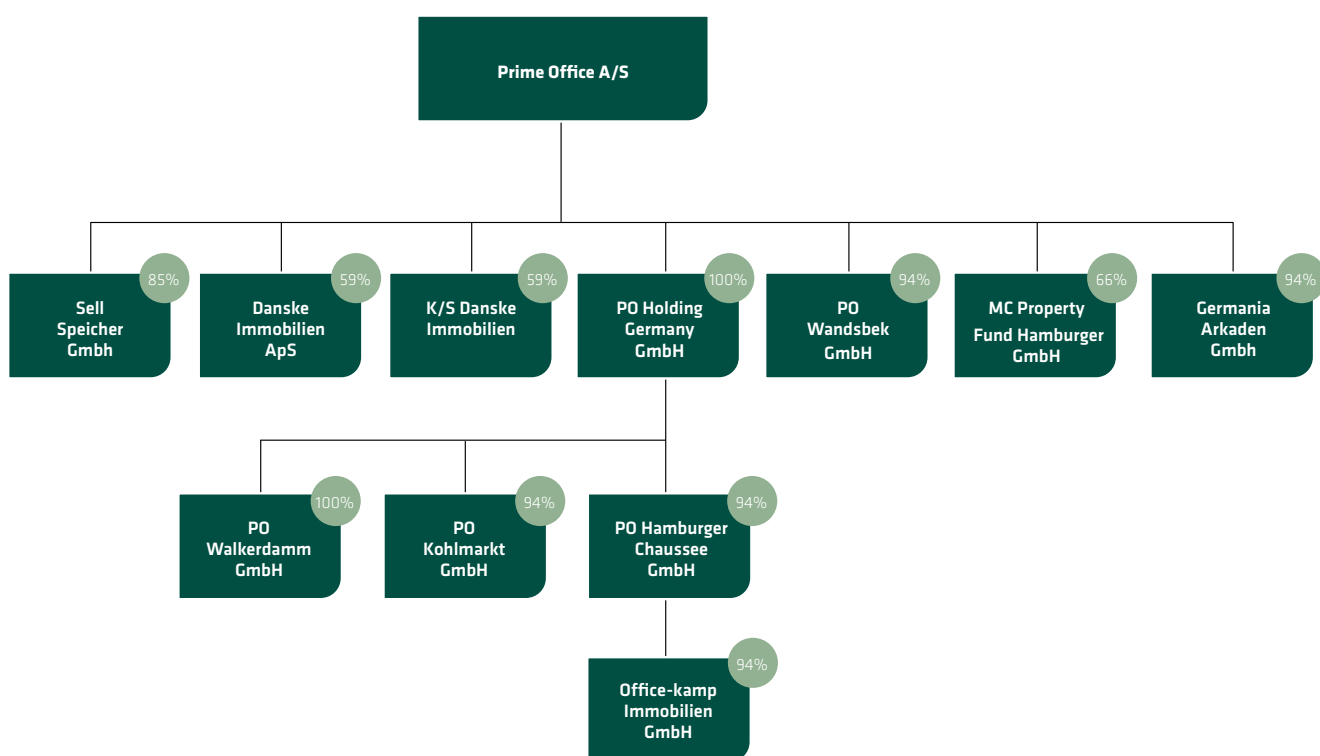
2.5 | KONCERNSELSKABER OG FORRETNINGSSEGMENTER

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

Boligerne er her medtaget for K/S Danske Immobilien. Kontorer består af PO Kohlmarkt, PO Walkerdamm, PO Hamburger Chaussee, Office-Kamp, Sell Speicher og Germania Arkaden.

Erhverv er for MC Property Fund Hamburg GmbH og PO Wandsbek GmbH.

I 2021 har selskabet betinget købt to byggefelter af Aarhus Kommune på betingelse af, en godkendt lokalplan. Lokalplan og dispositionsplan for de ca. 29.000 m² til boliger er i fuld gang.



2.6 | VÆSENTLIGHEDSKRITERIER

Væsentlighedsanalyse

De væsentlige forhold som bestyrelse og ledelse prioriterer er følgende:

- Gode finansielle resultater
- Høj moral og etik
- Følge lovgivning og regler
- Værdiskabelse for aktionærer
- Tilfredse lejere og høj kvalitet af vores ejendomme
- Fokus på samfundsansvar og miljø

Vi betragter solide økonomiske resultater for værende afgørende for en bæredygtig strategi. Uden gode finansielle resultater kommer vi ingen vegne. En god økonomi sætter virksomheden i stand til at investere i rigtige miljømæssige løsninger til glæde for vores lejere og samfund.

Dialog med vores væsentlige interessenter

Vi er ofte i kontakt med vores væsentlige interessenter i virksomheder, dels for at informere omkring virksomheden, men også for at modtage input fra dem omkring væsentlige forhold, der kan styrke de tætte relationer.

På bæredygtighedsområdet har vi i 2021 samarbejdet med vores tyske forvalter, der har betydelig erfaring med bæredygtighed og rapportering, og vi har haft fordele af de erfaringer som de har gjort sig omkring hele miljøområdet, og rapportering.

Vi kommunikerer udførligt alle væsentlige beslutninger for vores ejere og øvrige samarbejdspartnere, og i en række tilfælde har vi indhentet accept hos selskabets øverste myndighed – generalforsamlingen – om væsentlige forhold for selskabet.

Vi deltager gerne i møder med aktionærer og finansielle institutioner og oplyser mere detaljeret omkring selskabets forhold.



2.7 | FORANKRING OG ANSVAR

Det er selskabets bestyrelse der har det overordnede ansvar for ESG-forhold i selskabet, og de drøftes løbende og er fastlagt i selskabets årshjul.

2.8 | OVERORDNEDE MÅL

Klimainsats er et fokusområde for Prime Office i de kommende år og der er fokus på bæredygtighed og miljøforhold i selskabet. Sammen med selskabets tyske forvalter vil der også i de kommende år blive rettet særlig fokus på alle forhold, der kan reducere energiforbrug og genbrug af materialer.

Vi har i 2022 indledt et samarbejde med det tyske selskab GETEC, der har specialiseret sig i at rådgive virksomheder indenfor ejendomsbranchen, hvor de både måler forbrug på ejendomsniveau, og foreslår tiltag der kan reducere forbrug.

Vi holder løbende møder med vores forvalter og rådgivere omkring væsentlige forhold i selskabet. Primært omkring investeringer og høj kvalitet af selskabets ejendomme.

Vi måler og følger løbende op på en række risikoparametre med selskabets compliance og risikofunktion. Det sker både kvartalsmæssigt og det sker også på alle møder med selskabets bestyrelse. Herudover drøfter selskabets revisionskomite løbende en række finansielle oplysninger og informationer omkring drift og likviditet, balance og finansiering.

Nogle af de områder, hvor vi har gennemført aktiviteter i de seneste år

- Investering i tekniske måleenheder, der automatisk måler forbrug i vores ejendomme
- Fokus på udskiftning af moderne og energivenlig varmforsyning
- Fokus på udskiftning af tage og klimaskærme
- Affaldshåndtering og behandling af affald
- Vurdering af solceller til flade tage på erhvervsjendomme

Danziger Strasse, Slesvig

Nyt tag, kviste og klimaskærm.



FØR renovering.



EFTER renovering.

2.9 | PRIME OFFICE I TAL

Beløb i DKK 1.000	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Omsætning	182.655	179.232	164.158	163.566	114.230	107.311
Driftsomkostninger	49.585	48.131	49.436	50.374	26.768	21.242
Administrationsomkostninger	16.949	18.426	16.397	14.863	23.678	18.172
Andre driftsindtægter					11.222	
Resultat af primær drift	116.121	112.675	98.325	98.329	75.006	67.897
EBIT-margin	63,6%	62,9%	59,9%	60,1%	65,7%	63,3%
Renter	28.708	29.477	28.651	32.767	17.886	20.914
Overskud før skat	87.413	83.198	69.689	65.567	57.120	46.983
Værdiregulering	186.918	190.519	128.448	83.483	75.791	57.124
Resultat før skat	274.331	273.717	198.137	149.050	132.911	104.107
Investeringsejendomme	3.318.078	3.142.942	2.978.846	2.513.238	2.429.833	1.551.568
Kreditforeningsgæld	1.454.649	1.455.723	1.465.937	1.305.500	1.260.486	778.683
Bankgæld	62.677	72.185	92.636	58.061	162.959	75.113
Gæld i alt	1.517.326	1.527.908	1.558.573	1.363.561	1.423.445	853.796
Egenkapital	1.646.133	1.395.392	1.180.511	978.201	854.681	624.824
Ikke kontrollerende interesse	661.512	562.236	483.920	419.738	369.770	247.272
Nøgletal						
Lånerente	1,89%	1,93%	1,84%	2,40%	1,3%	2,4%
Soliditet	47,45%	43,03%	39,12%	38,48%	34,4%	40,0%
LVT	43,90%	46,40%	49,80%	52,10%	51,9%	50,2%

3 SELSKABETS LEDELSE

3.1 | BESTYRELSE

Selskabets bestyrelse

Koncernen ledes af en på generalforsamlingen valgt bestyrelse på 4 medlemmer. Bestyrelsen træffer sine afgørelser ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er bestyrelsesformandens stemme udslagsgivende, og i tilfælde af dennes forfald er det næstformandens stemme der er udslagsgivende.

Bestyrelsen ansætter en direktion og definerer dennes ansvarsområder, mål og beføjelser. Bestyrelsen skal godkende alle store investeringer - herunder køb af ejendomme og/eller ejendomsselskaber, låneoptagelse og indgåelse af finansielle kontrakter.

Bestyrelsen består af Flemming Bent Lindeløv, Knud Aage Hjorth, Torben Hjort Friderichsen og Marie Vinther Møller.

Flemming Bent Lindeløv, som er tiltrådt den 21. april 2008, er valgt som bestyrelsesformand, og Knud Aage Hjorth, som er tiltrådt den 16.10.2017, er valgt som næstformand. Torben Hjort Friderichsen er valgt som bestyrelsesmedlem og tiltrådt den 24. april 2014. Marie Vinther Møller er valgt som bestyrelsesmedlem og tiltrådt den 14. april 2021.

Alle medlemmer er på valg hvert år og blev alle genvalgte på selskabets seneste ordinære generalforsamling den 14.04.2021, og alle er på valg på generalforsamlingen i 2022.

Selskabets bestyrelse fungerer også som nominerings- og revisionsudvalg. Der har været afholdt tre møder i revisionsudvalget i 2021, hvor alle medlemmer deltog. Selskabets næstformand er formand for dette udvalg.

Der har i årets løb været afholdt 8 bestyrelsesmøder, hvor alle bestyrelsesmedlemmer har deltaget.



3.2 | BESTYRELSENS KOMPETENCER

Bestyrelsen for Prime Office A/S (PO) arbejder på to niveauer – på holding -niveau for PO-koncernen, samt som bestyrelse for PO's enkelte selskaber (Prime Office, K/S Danske Immobilien, MC Property Fund Hamburg GmbH & PO) samt som revisionsudvalg. Det er langt hen ad vejen de samme kompetencer, som skal aktiveres og anvendes på de to "niveauer".

På holding-niveau skal bestyrelsen – som et samlet team – råde over en bred vifte af kompetencer, specielt inden for ejendomsadministration/udvikling, finansiel virksomhed, drift af børsnoterede finansielle virksomheder, samfundsansvar (herunder FN's 17 verdensmål), samt være dus med anbefalingerne om god selskabsledelse. På holding-niveau skal bestyrelsen ligeledes være på forkant med udvikling af den strategiske udvikling af et nordeuropæisk ejendoms-selskab.

Bestyrelsen for PO skal således samlet råde over en bred vifte af kompetencer inden for virksomhedsledelse, organisation, strategi og forretningsudvikling, kommunikation, ejendomsmarkedet (specielt i Nordtyskland og Danmark), samfundsforhold og risikoforhold samt køb og salg af ejendomme.

Bestyrelsen skal endvidere råde over konkret viden om virksomhedsrelevant lovgivning og børsforhold – specielt for finansielle virksomheder – herunder oplysningsforpligtelser og anbefalinger om god selskabsledelse.

De enkelte bestyrelsesmedlemmers kompetencer skal – som et samlet team – gå op i en højere enhed, således at teamet bestrider alle nødvendige og krævede kompetencer for at drive og udvikle PO's værdiskabende udvikling til gavn for aktionærerne, medarbejderne, lejerne (læs: vore kunder) og samfundet.

De enkelte bestyrelsesmedlemmers væsentligste kompetencer er uddybet i selskabets årsrapport. Her skal blot fremhæves, at bestyrelsens medlemmer (teamet) bl.a. råder over kompetencer inden for ledelse og udvikling af en international børsnoteret koncern, strategisk udvikling, god selskabsledelse, ledelse af finansielle virksomheder, risikostyring, asset management, ledelse af tyske ejendomsselskaber, købmandskab m.v.

En overset – men vigtig - kompetence er, at de enkelte bestyrelses-medlemmer skal kunne arbejde samlet som et team, hvor kemi og de enkelte bestyrelsesmedlemmers kompetencer går op i en højere enhed, således at teamet swinger.

Selskabets formand fører løbende drøftelser med de enkelte bestyrelsesmedlemmer om selskabets udvikling og vurderer i samarbejde med bestyrelsen om selskabet råder over de nødvendige kompetencer.

3.3 | BESTYRELSENS MEDLEMMER



Flemming Bent Lindeløv,
bestyrelsesformand

Uddannelse

civilingeniør, lic.tech.

Født

20. august 1948.

Indtrådt i bestyrelsen den 21. april 2008 og på valg på generalforsamlingen i 2022.

Antal aktier i Prime Office A/S

28.130 stk

Nationalitet

Dansk

Honorar som bestyrelsesformand:

Prime Office A/S:
250.000 DKK.

MC Property Fund Hamburg
GmbH:
250.000 DKK.

K/S Danske Immobilien:
250.000 DKK.

Direktionsposter

Hegelund Invest ApS.

Tidligere direktionsposter (seneste 5 år)

SCHOELLER-PLAST-ENTERPRISE A/S.

Bestyrelsesposter

The Index Project (fond), The Index Project A/S, A-Consult A/S (bestyrelsesformand), LED IBOND A/S, LED IBOND International A/S, Prime Office A/S (bestyrelsesformand), K/S Danske Immobilien (bestyrelsesformand), MC Property Fund GmbH (bestyrelsesformand), Illums Bolighus A/S (bestyrelsesmedlem), Illums Bolighus Holding A/S (bestyrelsesmedlem), Nordic Artists Management A/S (Næstformand), TONEART INTERIOR ApS (bestyrelsesformand), TONEART A/S (bestyrelsesformand), IBH 3 ApS (bestyrelsesformand), Copenhagen Piano A/S (bestyrelsesformand), Schoeller-Plast-Entreprise A/S (bestyrelsesmedlem), Universal Flytteforretning A/S (bestyrelsesmedlem), BRIAN SØGAARD HOLDING ApS (bestyrelsesmedlem), HEGELUND INVEST ApS (Bestyrelsesformand), Universal Transport A/S (bestyrelsesmedlem), Brian S. Holding Aps, (bestyrelsesmedlem), AlfaNordic Group A/S (bestyrelsesformand), AlfaNordic Academy A/S (bestyrelsesformand).

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år)

Brian Søgaard Fællesholding Aps, Washa 3.0 Aps.

Kompetencer

Mangeårig ledelseserfaring i internationale virksomheder på direktionniveau og stor bestyrelseserfaring fra en række børsnoterede virksomheder, heraf også som bestyrelsesformand. Speciel sagkyndig indenfor Corporate Governance, strategiske forhold og internationalisering.



Knud Aage Hjorth,
næstformand

Uddannelse

Finansøkonom.

Professionelt
bestyrelsesmedlem.

Født

24. september 1958

Indtrådt i bestyrelsen
den 16.10.2017 og på valg
på generalforsamlingen
i 2022.

Antal aktier i Prime Office A/S

27.262 via M+M Invest Aps
og Knud Aage Hjorth

Nationalitet

Dansk

Uafhængig

Honorar 2021 som næstformand:

Prime Office A/S:
187.500 DKK. og 75.000
DKK. som formand for
revisionsudvalget

MC Property Fund Hamburg
GmbH: 125.000 DKK.

K/S Danske Immobilien:
DKK 125.000 DKK.

Direktionsposter

M&M Invest Aps.

Tidligere direktionsposter (seneste 5 år)

Ingen

Bestyrelsesposter

M&M Invest Aps, Moller + Company A/S, K/S Danske Immobilien,
MC Property Fund Hamburg GmbH (bestyrelsesmedlem).

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år)

Ingen

Kompetencer

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



Torben Hjort
Friderichsen
bestyrelsesmedlem

Født

26. august 1953

Indtrådt i bestyrelsen den 24. april 2014 og på valg på generalforsamlingen i 2022.

**Antal aktier i
Prime Office A/S**

via Torben Hjort Aps:
5.000 stk.

Nationalitet

Dansk

Uafhængig

**Honorar 2021 som
bestyrelsesmedlem:**

Prime Office A/S:
125.000 DKK.

MC Property Fund Hamburg
GmbH:
125.000 DKK.

K/S Danske Immobilien:
125.000 DKK.

Direktionsposter

AHJ A/S, CatPen A/S, Tolefrapo Aps, Torben Hjort Aps, Storebælt Invest Aps, TH & TH Invest Aps, AHK nr. 186 Aps, ND Ejendomsselskab Aps.

Tidligere direktionsposter (seneste 5 år)

Bestyrelsesposter

Berlin KGI A/S (bestyrelsesformand), Esplanaden Berlin Holding A/S (bestyrelsesformand), REK Berlin Asset Management A/S (bestyrelsesmedlem), Berlin Nyborg Holding Aps (bestyrelsesmedlem), Invest Brazil A/S (bestyrelsesmedlem), Esbjerg Butikscenter Øst A/S (bestyrelsesmedlem), Ejendomsselskabet Aars Storcenter A/S (bestyrelsesmedlem), South Cone Investments A/S (bestyrelsesformand), Torben Hjort Aps (bestyrelsesmedlem), Prime Office A/S (bestyrelsesmedlem), K/S Danske Immobilien (bestyrelsesmedlem), MC Property Fund Hamburg GmbH (bestyrelsesmedlem), Real Estate Konzept A/S (bestyrelsesmedlem), AHK nr. 186 Aps (bestyrelsesmedlem).

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år)

REK Berlin 1 Aps, Berlin Wohnungs Invest 2 Aps, KRING Group A/S, Ejendomsselskabet Iserlohn A/S, Tolefrapo Aps (Bonus Invest A/S).

Kompetencer

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

Uddannelse

Uddannet indenfor handel og salg.



Marie Vinther Møller bestyrelsesmedlem

Født

21. januar 1986

Indtrådt i bestyrelsen den 20. april 2021 og på valg på generalforsamlingen i 2022.

Antal aktier i Prime Office A/S

337 stk.

Nationalitet

Dansk

Afhængig

Honorar 2021 som bestyrelsesmedlem:

Prime Office A/S:
125.000 DKK.

MC Property Fund Hamburg
GmbH:
125.000 DKK.

K/S Danske Immobilien:
125.000 DKK.

Ansættelse:

Ansæt i Nykredit siden: 2008.

Nuværende stilling siden 2015: Senior Account Manager i International Real Estate, som er en del af Corporates & Institutions (C&I) i Nykredit.

Kompetencer:

Indgående kendskab til økonomistyring og regnskabsmæssige forhold. Har følgende særlige kompetencer, som specifikt er væsentlige for bestyrelsesarbejdet i Prime Office A/S: Særlig viden om det internationale ejendomsmarkeder, rådgivning og strukturering af ejendomstransaktioner, lånefinansiering og ESG rådgivning.

Uddannelse

HD Økonomistyring og Procesledelse fra CBS, 2015.

Akademiuddannelsen i finansiel rådgivning, Niels Brock, 2012.

Finansuddannelse Niels Brock, 2010.

Political Science, St. Thomas University, Miami, Florida. 2006-2007

3.4 | DIREKTION



Mogens Vinther Møller,
adm.dir.

Født

9. august 1957.

Indtrådt i direktionen den
10. december 2007.

Antal aktier i

Prime Office A/S

922.259 stk.
via Birketinget A/S

Gage

Kr. 1.750.000 i Prime Office
A/S og koncernselskaber.

Kontraktansat til 2026.
Direktøren har ikke bonus,
aktieoptioner eller pensions-
og fratrædelsesordninger.

Direktionsposter

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

Tidligere direktionsposter (seneste 5 år)

Flintebakken ApS, MC Hamburg Invest Aps, MOC 10 Aps.

Bestyrelsesposter

Ingen

Tidligere bestyrelsesposter (sidste 5 år)

K/S Danske Immobilien.

Uddannelse

Bankuddannet. HD i Finansiering og HD i organisation.

Kompetencer

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



3.5 | COMPLIANCE OG RISIKOSTYRINGSFUNKTION

I 2020 har selskabet truffet aftale med BDO om, at de varetager selskabets compliance- og risikostyringsfunktion. Der udarbejdes årligt en compliance rapport til selskabets bestyrelse og der udarbejdes løbende risikorapporter til selskabets bestyrelse. Både compliance og risikostyringsfunktionen er dermed uafhængige af selskabets ledelse.

3.6 | VEDERLAGSPOLITIK

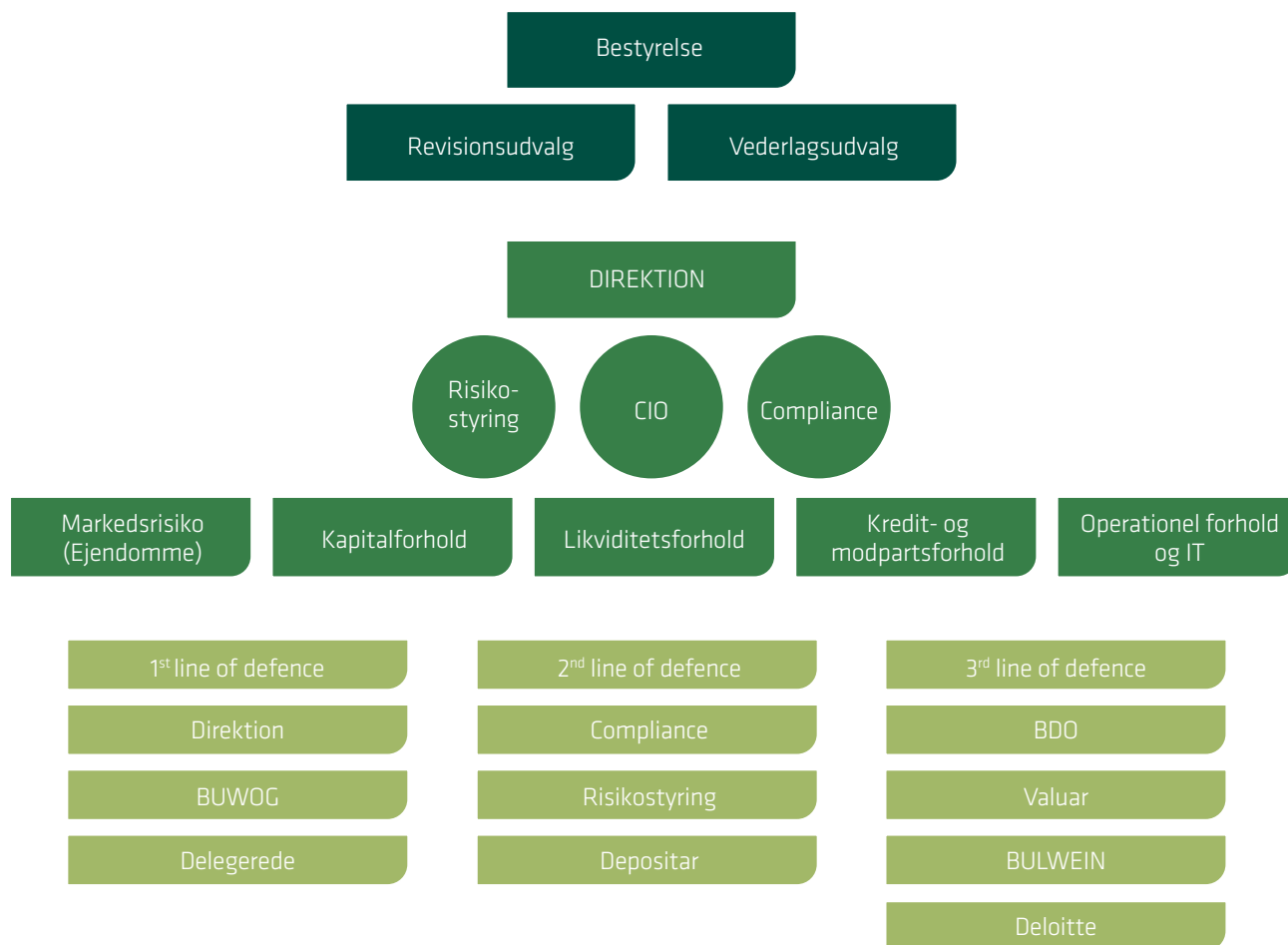
Bestyrelsen har etableret et særskilt vederlags- og nomineringsudvalg med Flemming Bent Lindeløv som formand. Udvalget har i indeværende regnskabsår tilset, at den fastlagte vederlagspolitik er overholdt og i overensstemmelse med Prime Office A/S' strategi og langsigtede mål. Direktionens og bestyrelsens struktur, størrelse, sammensætning, kompetencer og resultater er vurderet af nomineringsudvalget.

Vederlagspolitikken godkendes årligt på selskabets generalforsamling, og er senest godkendt den 14.4.2021. Vederlagsrapport for 2021 og selskabets vederlagspolitik, samt bestyrelsens kompetencer kan læses på selskabets hjemmeside.

Virksomheden anvender ikke nogen incitaments-baserede lønprogrammer og har ingen forventning om at anvende dem i fremtiden.

Der anvendes ikke eksterne rådgivere i udvalgene.

3.7 | ORGANISATION OG ANSVARFORDELING



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

Selskabets bestyrelse ansætter direktionen.

Bestyrelse

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

Bestyrelsen vurderer løbende alle ændringer i lovgivning og forordninger. For at sikre alle relevante kompetencer på det finansielle og det juridiske område er en række funktioner outsourcet til en række samarbejdspartnere, der besidder en række af de relevante kompetencer som kræves på disse områder.

Direktion

Direktionen foretager den daglige ledelse af selskabet og er ansvarlig for den strategiske planlægning og

forretningsudvikling. Direktionen udøver den daglige ledelse i overensstemmelse med de retningslinjer, politikker og instrukser, som bestyrelsen beslutter.

Revisionsudvalg

Prime Office A/S' samlede bestyrelse fungerer som revisionsudvalg. Revisionsudvalget forbereder bestyrelsens arbejde med regnskabs- og revisionsmæssige forhold, herunder relaterede risikomæssige forhold. Udvalget gennemgår og forholder sig til koncernens regnskabsrapporter og vurdering af relaterede risici, væsentlige regnskabsprincipper og procedurer, interne kontroller, rapporter fra ekstern revision, vurdering og målinger af investeringsejendomme, compliance og hvidvask.

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

Der har i 2021 været afholdt 3 møder i revisionsudvalget.

Vederlags-og nomineringsudvalg

Bestyrelsen har etableret et særskilt vederlags- og nomineringsudvalg med hele bestyrelsen, Flemming Bent Lindeløv som formand. Udvalget har i indeværende regnskabsår tilset, at den fastlagte vederlagspolitik er overholdt og i overensstemmelse med Prime Office A/S' strategi og langsigtede mål. Direktionens og bestyrelsens struktur, størrelse, sammensætning, kompetencer og resultater er vurderet af nomineringsudvalget.

Vederlagspolitikken godkendes årligt på selskabets generalforsamling, og er senest godkendt den 14.4.2021. Vederlagspolitikken og bestyrelsens kompetencer kan læses på selskabets hjemmeside, og i selskabets ESG-rapport for 2021.

Der anvendes ikke eksterne rådgivere i udvalgene.

Årshjul

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

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

FAIF-lovgivning og depositar

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

Der er i 2021 indgået en depositaraftale med PEA, der overvåger selskabets betalingsstrømme og opbevaring af selskabets aktiver. Herudover varetager depositaren en tilsynsfunktion.

I 2021 har selskabet sammen med selskabets depositar gennemgået alle relevante forretningsgange og kontroller som kræves ifølge lovgivningen for at sikre, at de er aktuelle og i overensstemmelse med seneste lovning. Specielt er compliance og risikoområdet gennemgået, og der er

gennemført flere ændringer for at sikre, at aktionærernes interesser varetages bedst muligt.

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

Regnskabsfunktion

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

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

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

BDO varetager lignende funktioner for andre børsnoterede virksomheder.

Selskabets revisor er EY.

Controlling

Selskabet har en central funktion i relation til controlling af den finansielle rapportering fra koncernens tyske ejendomsselskaber og øvrige finansielle data. Der udarbejdes årligt et budget, som omfatter koncernens forretningsaktiviteter. Budgettet følges månedsvis på udvalgte poster og kvartalsvis på samtlige poster med analyse af eventuelle afvigelser. Kvartalsvis suppleres med forventninger for indeværende regnskabsår. Herudover udarbejdes månedlige likviditetsrapporter og finansielle rapporter til selskabets ledelse.

Forvaltning

Alle selskabets ejendomme administreres af BUWOG Immobilien Treuhand GmbH, der er et datterselskab af den tyske Vonovia koncern. Selskabet ejer over 365.000 lejligheder i Tyskland og Østrig, og foretager forvaltning for eksterne kunder. Aftalen er en videreførelse af forvaltningsaftale med BUWOG Immobilien Management GmbH, der var et selskab i BUWOG-koncernen, som Vonovia har overtaget i 2018.

Selskabet foretager alle forvaltningsfunktioner for selskabet: Udlejning og opkrævning af huslejer, bonitets-

vurderinger af lejere. Koncernen har derfor overtaget større investerings- og vedligeholdelsesplaner i en separat dansk funktion. BUWOG anvender et SAP-baseret økonomistyringssystem og udarbejder månedlige rapporter for udlejning, vedligeholdelse, investeringer og debitorstyring, samt leverer alle data til BDO, der står for selskabets regnskabsfunktion. Alle økonomiske stamdata og månedsdata stilles til selskabets rådighed i en App.

BUWOG App

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

BUWOG App's økonomiske data indgår i selskabets månedlige vurderinger af alle ejendomsselskaber og enkeltjendomme.

BULWIENGESA

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

Delegationsaftale

Der har siden 2008 været indgået en delegationsaftale med Moller & Company A/S omkring delegering af en række funktioner, herunder udvælgelse og kontrol af selskabets samarbejdspartnere. Herudover foretages indstilling til bestyrelsen omkring køb af ejendomme. Aftalen er gældende i 5 år og den forlænges revolverende ved årets udgang med 5 år.

Brandenbaumer Feld 10, Lübeck.

En ejendom der er totalsaneret med nyt tag og facade.

Investering: 6,6 mio. DKK.



FØR renovering.



EFTER renovering.

4 LOVGIVNINGSMÆSSIGE FORHOLD



Skema for de lovgivningsmæssige forhold som Prime Office A/S er underlagt og som følges.

Prime Office A/S blev børsnoteret den 10. juli 2008, og har siden da været underlagt tilsyn hos Erhvervsstyrelsen og Finanstilsynet, der har godkendt selskabets prospekt den 4. juni 2008, og selskabets seneste prospekt den 21. april 2015

4.1 | FAIF-LOVEN

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

4.2 | ÅRSREGNSKABSLOVEN OG IFRS

Årsrapport og delårsrapporter indeholder en række informationer omkring risikostyring om målinger og rapportering af risikoforholdene i selskabet.

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

I årsrapporten for 2021 har Prime Office A/S anvendt alle nye og ændrede standarder samt fortolkninger, som er trådt i kraft og godkendt af EU med virkning for indeværende regnskabsår. De væsentlige standarder i denne sammenhæng er IFRS 16 og IFRIC 23.

4.3 | LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE

Ledelsen følger anbefalinger om god selskabsledelse, som findes på www.corporategovernance.dk.

På <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/lovpligtig-redegoerelse-for-virksomhedsledelse/> er i skemaform redegjort for, hvorledes selskabet forholder sig til de enkelte anbefalinger.

Selskabets formand er efter 12 år i bestyrelsen ikke uafhængig.

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



5 SAMFUNDSANSVAR OG CORPORATE GOVERNANCE

5.1 | REDEGØRELSE FOR SAMFUNDSANSVAR

Redegørelsen for virksomhedens samfundsansvar, jf. Årsregnskabslovens § 99a og 99b er publiceret på <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/ESG-rapport-2021>.

Ledelsen følger Nasdaq Copenhagen A/S' anbefalinger om god selskabsledelse, som findes på www.corporategovernance.dk. På <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/lovpligtig-redegoerelse-for-virksomhedsledelse/> er i skemaform redegjort for, hvorledes selskabet forholder sig til de enkelte anbefalinger i henhold til seneste anbefalinger fra udvalget i november 2021.

Virksomhedens forretningsmodel er at drive erhvervsmæssig udlejning af investeringsejendomme i Nordtyskland. I et separat afsnit er vist virksomhedens koncernstruktur og den strategi som virksomheder følger.

Prime Office A/S er som børsnoteret selskab underlagt de regler der fastsættes for aktieudstedende selskaber, med deraf følgende europæisk og national børs- og kapitalmarkedslovning. Som børsnoteret selskab aflægges Prime Office A/S' årsregnskab efter de internationale regnskabsstandarder.

Som en selvforvaltende alternativ investeringsfond er Prime Office A/S, siden 2015, underlagt finansiel regulering efter FAIF-loven og underlagt Finanstilsynets tilsyn. På det regnskabsmæssige område er Prime Office A/S underlagt Erhvervsstyrelsen.

Selskabet følger de standarder som er fastlagt af komitéen for god selskabsledelse og det behandles senere.

Prime Office A/S ønsker at drive en ordentlig, sund og ansvarlig forretning i forhold til koncernens værdier og holdninger, samt i en balance mellem aktionærer, kunder og medarbejdere. Konkret sker det ved at koncernens virksomheder lever op til de relevante regler og love i Danmark og i Tyskland.

Prime Office A/S følger de regler, der gælder for sociale, etiske, klima- og miljømæssige forhold, og har ikke fundet det nødvendigt at implementere særlige politikker på disse områder, men har fokus på de områder, som bidrager til en ansvarlig holdning og som skaber værdi for aktionærerne, kunderne og samfundet.

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 FOKUSOMRÅDER ER FØLGENDE:

Samfund

Prime Office A/S er synlig i en række byer i Nordtyskland og opretholder en løbende kontakt primært via selskabets forvalter og med relevante offentlige myndigheder. Der er løbende kontakt omkring forsyningsforhold: el, vand, gas og renovation. I Slesvig har der været kontakt omkring udlejning til specielle befolkningsgrupper, herunder en vurdering af, om selskabet har relevante ledige lejemål, uden at der er sket konkrete resultater.

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

I 2021 har Prime Office A/S bidraget løbende til renovering af ejendommene, herunder vedligeholdelse af forsyningsforhold og har på den måde bidraget til både den konkrete bebyggelse og den forsyningsmæssige infrastruktur i lokalsamfundet.

COVID-19 og pandemi

Konklusionen på COVID-19 er, at selskabet kun i et meget begrænset omfang er påvirket af pandemien. Der er kun truffet enkelte aftaler med erhvervslejere omkring nedsættelse af lejen, og selskabet har i videst mulig udstrækning støttet de lejere der har været ramt.

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. I 2021 har to af selskabets medarbejdere gennemført Aros' mini MBA.

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.

Myndighedskontrol og offentlige myndigheder

I Danmark har Prime Office A/S og Finanstilsynet drøftet selskabets status som FAIF-forvalter. Finanstilsynet har fastholdt, at Prime Office A/S er omfattet af FAIF-loven. Sagen er indanket til Erhvervsankenævnet, der træffer beslutning herom.

Sagen har ikke betydning for selskabets virke eller daglige drift, og der er ikke omkostninger forbundet med sagen.

Hvidvask og terrorisme

I henhold til lovgivningen har selskabet interne regler om forebyggelse af hvidvask, der er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse af lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme. Som en del af internationale krav på området har vi pligt til at kende vores kunder. Det omfatter blandt andet, at vi kan fastslå kundernes identitet, indhenter oplysninger om formål med og forventet omfang af kundeforholdet, er opmærksomme på atypiske transaktioner, identificerer mistænkelige transaktioner og informerer de rette myndigheder hvis en mistanke ikke kan afkræftes.

Risikostyring

Årsrapporten indeholder særskilte oplysninger om de væsentligste kommercielle og finansielle risici, som selskabet kan blive påvirket af. Det fremgår dels i årsrapporten og i noterne til regnskabet. Herunder vurdering af ejendomme, risikostyring, hvor der blandt andet er foretaget en række følsomhedsanalyser ved ændring i afkastprocent og i lejeindtægter. Selskabets finanspolitik kan læses på selskabets hjemmeside. Herudover er der i denne rapport redegjort omkring organisation for selskabets outsourcete funktioner som regnskabsfunktion, compliance - og risikostyringsfunktion.

Due diligence

Prime Office A/S er omfattet af FAIF-loven og har udarbejdet en forretningsgang for håndtering af fast ejendom, hvoraf fremgår, at det er selskabets bestyrelse der træffer alle beslutninger omkring køb af fast ejendom. Alle købsbeslutninger skal forelægges selskabets bestyrelse med en udførlig due diligence plan, hvor væsentlige forhold er oplyst. Uden at listen er udtømmende er det forhold som: ejendommens beliggenhed og områdeanalyse, lejers bonitet og kreditforhold, lejekontraktens beskaffenhed og detaljer, ejendommens tekniske stand, forvaltning, ejendommens finansiering og økonomiske kalkulationer for ejendommen og for selskabets samlede økonomi. I en due diligence situation kan der etableres rådgivningsaftaler med rådgivende ingeniører, tyske og danske advokater, revisorer og øvrige sagkyndige til belysning af vigtige problemstillinger, såsom skattemæssige forhold.

Redegørelse om datatetik

Prime Office indsamler og registrerer ikke data via hjemmesider eller sociale medier af nogen art eller foretager dataanalyser fra eksterne parter.

Virksomhedens forretningsstrategi indebærer ikke kontakt til brede kundegrupper eller investorer, og skulle vi modtage informationer af nogen som helst art, så vil det altid ske med underretning og i klar aftale med de pågældende.

De steder, hvor der sker indsamling af data sker det i vid udstrækning hos tredjemand, der typisk er finansielle institutioner VP Securities eller finansielle institutioner.

Vi har sammen med et uafhængigt revisionsfirma undersøgt mulige datakilder, og konkluderet, at Prime Office ikke registrerer nogen personfølsomme data.

5.2 | REDEGØRELSE FOR DET UNDERREPRÆSENTEREDE KØN JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS § 99 B.

Denne redegørelse om det underrepræsenterede køn udgør den lovpligtige redegørelse for regnskabsåret 2021 som er udarbejdet i henhold til årsregnskabslovens § 99 b.

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

Selskabet har i 2021 opnået målsætningen for ligelig fordeling mellem kønnene.

I 2021 var 75 % af de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer mandlige medlemmer. Bestyrelsen i Prime Office A/S skal desuden have en sammensætning, der sikrer, at koncernen udvikler sig stabilt og tilfredsstillende for ejere, kunder, medarbejdere og øvrige interessenter. Sammensætningen sker i henhold til de generelle og specifikke lovkrav og under hensyntagen til anbefalinger for god selskabsledelse. Bestyrelsen vil mindst én gang om året følge op på status for opfyldelsen af målsætningerne.

Selskabet har ikke en politik for den øvrige ledelse. Den øvrige organisation består af en direktør. Koncernen har på koncernniveau styrket hele organisationen. Der er indgået en kontrakt med BDO om at varetage selskabets regnskabsfunktion. Hos den delegerede er der ansat en medarbejder til administration og controlling, og der er ansat en specialkonsulent indenfor bygningsinvesteringer og vedligeholdelse.

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

5.3 | REDEGØRELSE OM VIRKSOMHEDENS MANGFOLDIGHEDSPOLITIK JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS § 107D

I Prime Office A/S har mangfoldighed primært relation til alder, køn, nationalitet og ledelsens uafhængighed. Under forudsætning af, at der fortsat vil være særlig fokus på sikring af kompetencer og erfaringer, som er nødvendige for, at bestyrelsen kan varetage de ledelsesmæssige opgaver og det ansvar, der påhviler den, er det bestyrelsens ambition yderligere at styrke mangfoldigheden i relation til køn. Jf. afsnit 5.2 ovenfor.

Som følge af selskabets begrænsede antal ansatte foretages der ikke separate målinger af diversitet og mangfoldighed blandt øvrige medarbejdere.

5.4 | MILJØFORHOLD OG BÆREDYGTIGHED

Der er overvældende videnskabelig evidens for, at de igangværende klimaforandringer primært er menneskeskabte, og kun sammen kan verdens lande løse udfordringen. Det fremføres derfor undertiden i den danske debat, at det danske bidrag til den globale opvarmning er meget begrænset, og at en dansk klimaindsats af den grund kun vil bidrage meget lidt til at løse problemet. Det samme gælder dog for de fleste andre lande enkeltvis, men ikke samlet set. Hvis verdens lande reducerer udledningen af drivhusgasser markant, kan klimaforandringerne begrænses, og Danmark kan gennem en intelligent klimapolitik demonstrere, hvordan det kan gøres omkostningseffektivt. På internationalt niveau sætter Parisaftalen rammerne for indsatsen, og den kommende danske klimalov vil lovmæssigt forpligte danske politikere på den grønne danske omstilling: Danmarks drivhusgasudledninger skal reduceres med 70 pct. i 2030 målt i forhold til 1990, og Danmark skal være klimaneutralt i 2050. Samtidigt skal klimapolitikken tilrettelægges, så danske reduktioner ikke medfører tilsvarende stigninger i udlandet. Aftalen om loven nyder bred opbakning både politisk, i erhvervslivet og i befolkningen, og også i mange andre af verdens lande er der et stort fokus på grøn omstilling.

I EU er den grønne pagt forelagt i 2019, og EU har et mål om at være klimaneutral i 2050.

Prime Office har en række fastlagte rutiner for at sikre bæredygtighed.

Årlige budgetter for vedligeholdelse og investeringer.

Vi ønsker at støtte samfundets interesse for miljøforbedringer, blandt andet ved at reducere energiforbruget og anvende miljørigtige metoder og materialer for på den måde at nedbringe risikoen for, at Prime Office A/S ellers kunne medvirke til en negativ miljø- og klimapåvirkning gennem vores aktiviteter.

Prime Office A/S har i en årrække haft en grøn strategi omkring energiforbrug og forsyning. I en række tilfælde er der i selskabets boligejendomme sket totale facade- og tagrenoveringer for at nedsætte energiforbruget og reducere lejernes samlede omkostninger til varme. For alle ejendommene er der udarbejdet energipas, og der foreligger en plan for udskiftning af alle ældre kedler til mere energirigtig varmforsyning. I flere ejendomme er forsyningen ændret fra olie til gas. Enkelte ejendomme er opført med solceller.

Data omkring miljøforhold og en målbar politik for nedbringelse af CO₂ udledning frem mod år 2030 har vi for første gang vist i denne rapport i form af måling af CO₂ udledning fra selskabets varmekilder – olie og gas.

Vi ønsker at støtte samfundets interesse for miljøforbedringer, blandt andet ved at reducere energiforbruget og anvende miljørigtige metoder og materialer for på den måde at nedbringe risikoen for, at Prime Office A/S ellers kunne medvirke til en negativ miljø- og klimapåvirkning gennem vores aktiviteter.

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

5.5 | REDUKTION AF CO₂ UDLEDNING

Forbrug af varme, el og vand skal minimeres mest muligt, og vores CO₂-udledninger skal fortsat reduceres mest muligt.

Det reducerede forbrug har desuden betydet, at vores CO₂-udledninger er blevet mindre. Som beskrevet ovenfor har vi igangsat et målrettet arbejde med at måle og opgøre koncernens samlede CO₂-udledninger, hvilket fremadrettet vil bidrage til yderligere reduktioner. Vi har også i vores årsregnskab i 2020 vist, hvordan vi i en række ejendomme i de seneste år har renoveret hele ejendomme med klimaskærme (facader), nye og energivenlige døre, vinduer og indgangspartier. Der er udskiftet oliefyr til gas i alle ejendomme, og det er også blevet et lovkrav i Tyskland. Vi har oprettet mange affaldsøer, hvor affald sorteres og genbruges. Vi overvejer på flere ejendomme opsættelse af solceller, og vi vurderer også opsætning af ladestationer til elbiler flere steder.

Vores optimeringer af affaldssortering, cirkularitet og genanvendelse af materialer har øget genanvendelsesandelene og dermed bidraget til et lavere samlet ressourceforbrug

Verdens vigtigste plan er fastlagt af FN

Prime Office har taget stilling til FN's 17 verdensmål, med udgangspunkt i hvor selskabet bedst kan være med til at gøre en forskel.

I Prime Office-koncernen understøtter vi FN's Verdensmål, og vores -mål og -aktiviteter er indrettet, så vi på bedst mulig måde kan bidrage til denne vigtige agenda for verden. Hvor det er muligt og hensigtsmæssigt, integrerer vi målene i vores virksomhedsdrift. Vi kommunikerer løbende om, hvordan vi arbejder for realiseringen af de opstillede mål. I det følgende kan du læse om, hvordan vi bidrager til udvalgte verdensmål.

For Prime Office er det vigtigt at være realistisk, i forhold til hvilke verdensmål selskabet i virkeligheden hjælper til med. En væsentlig fordel er samarbejdet med Tysklands største ejendomsselskab Vonovia, som ligeledes har et datterselskab, Buwog, der leverer ejendomsadministrationen for Prime Office ejendomme. På grund af Prime Office størrelse er det begrænset i hvor høj grad det er muligt at gøre en forskel og qua at der kun er 3 fuldtidsansatte, er det ligeledes en begrænset effekt Prime Office har på de 17 verdensmål. Ikke desto mindre forsøger Prime Office at gøre sit absolut bedste på de områder hvor det er muligt at yde en indsats.

FN'S 17 VERDENSMÅL



De 3 verdensmål Prime Office ser som indenfor sit arbejdsområde er:

- Bæredygtig energi
- Bæredygtige byer og lokalsamfund
- Klimaindsats



Fordi Prime Office ikke har hverken produktionsanlæg eller større kontorbygninger til egne ansatte, har der ikke været behov for at implementere særlige miljøstandarder. Til gengæld har Prime Office fokuseret på at gøre samtlige ejendomme så klimavenlige som muligt – her er energiforbrug særlig vigtig. Det sker primært via klimaskærme og nye tag. Herudover er alle oliefyr i princippet besluttet udskiftet til anden energiforsyning.



Selskabets investeringer og vedligeholdelse af ejendomme er med til at reducere energiforbrug og samtidig skabes der energivenlige boliger. Set fra lejernes synspunkt falder omkostninger til varmforsyning og el, og selskabets ejere ser en stigende værdi af selskabets ejendomme når huslejerne stiger. Vi samarbejder med flere kommuner omkring langsigtede planer for byerne og er altid parate til at bidrage til en langsigtet udvikling.



Klimaindsats er et fokusområde for Prime Office i de kommende år og der er fokus på bæredygtighed og miljøforhold i selskabet. Sammen med selskabets tyske forvalter vil der også i de kommende blive rettet særlig fokus på alle forhold der kan reducere energiforbrug og genbrug af materialer.



5.6 | Selskabets ejendomme

Beløb i DKK 1.000	2021	2020
Antal ejendomme	117	116
Antal af lejligheder	3.592	3.595
Antal kontorejendomme	7	7
Antal erhvervsejendomme	32	33
Udlejningsareal i m ²	281.691	286.862
heraf bolig	75,1%	73,7%
heraf kontor	12,1%	12,1%
heraf erhverv	12,8%	14,2%
Fordeling efter alder		
Bygget før 1939	2%	2%
Bygget mellem 1940-1949	0%	0%
Bygget mellem 1950-1959	13%	13%
Bygget mellem 1960-1969	48%	47%
Bygget mellem 1970-1979	11%	11%
Bygget mellem 1980-1989	12%	13%
Bygget mellem 1990-1999	2%	2%
Bygget efter 2000	11%	10%



CO₂

5.7 | MILJØMÆSSIGE FODAFTRYK

Som det fremgår af oversigten over selskabets investeringsejendomme er de af ældre dato, og det spiller en afgørende rolle når man taler omkring klimaneutralitet for fast ejendom. Det er den ældre boligmasse, der har det største potentiale, da beregninger viser, at 80% af alle CO₂ udledninger sker i produktions- og byggefasen. Når bygninger er færdige og opførte er det derfor begrænset, hvor meget kan forhindre udledning af drivhusgasser. Det kaldes for indlejret energi, og det betyder, at vedligeholdelse og renovering af ældre boliger har et stort potentiale i CO₂ udledning end ved eksempelvis at rive gamle bygninger ned.

SBI arbejder med såkaldte livscyklusvurderinger af byggematerialer, hvor genanvendelse af materiale kan nedsætte det samlede klimaaftryk, og det er forhold som er obligatoriske i DGNB-bæredygtighedscertificering.

Vi viste det med billeder i vores 2020 regnskab, hvordan vi siden 2006 har arbejdet klimaskærme (facaderenoveringer) i årevis. Tyskland har for længst udfaset ældre oliefyr, og i årevis har alle tyske ejendomme været energimærkede. Det store potentiale for ejendomsselskaber med ældre ejendomme er at sikre, at de bliver energioptimeret. Selskabets tilgang var at reducere driftsomkostningerne (lejernes forbrug og omkostninger). Tillægsgevinsten er af CO₂-aftrykket sænkes.

Det vil vi også have fokus på i de kommende år. Vi har beregnet vores CO₂ aftryk i tons og pr. m² for første gang, og selv om der ikke er fastlagt faste mål fra myndighederne hører vi, at 35 kg. pr. m² kunne være et mål. Vores tyske rådgiver har beregnet klimaaftrykket for selskabet til 40 kg. pr. m², hvilket er lavere end branchens største deltagere.

Det er forhold vi i dag følger tæt og vi vil også i de kommende år have fokus på energioptimering og sænkelse af CO₂ udledning.



Foranstaltninger på lejlighedsniveau

1. Implementering af foranstaltninger uden strukturelle indgreb, fx optimerede varmeindstillinger.
2. Digitalisering af bygninger og lejligheder fx med smart-målere.

Foranstaltninger på bygningsniveau

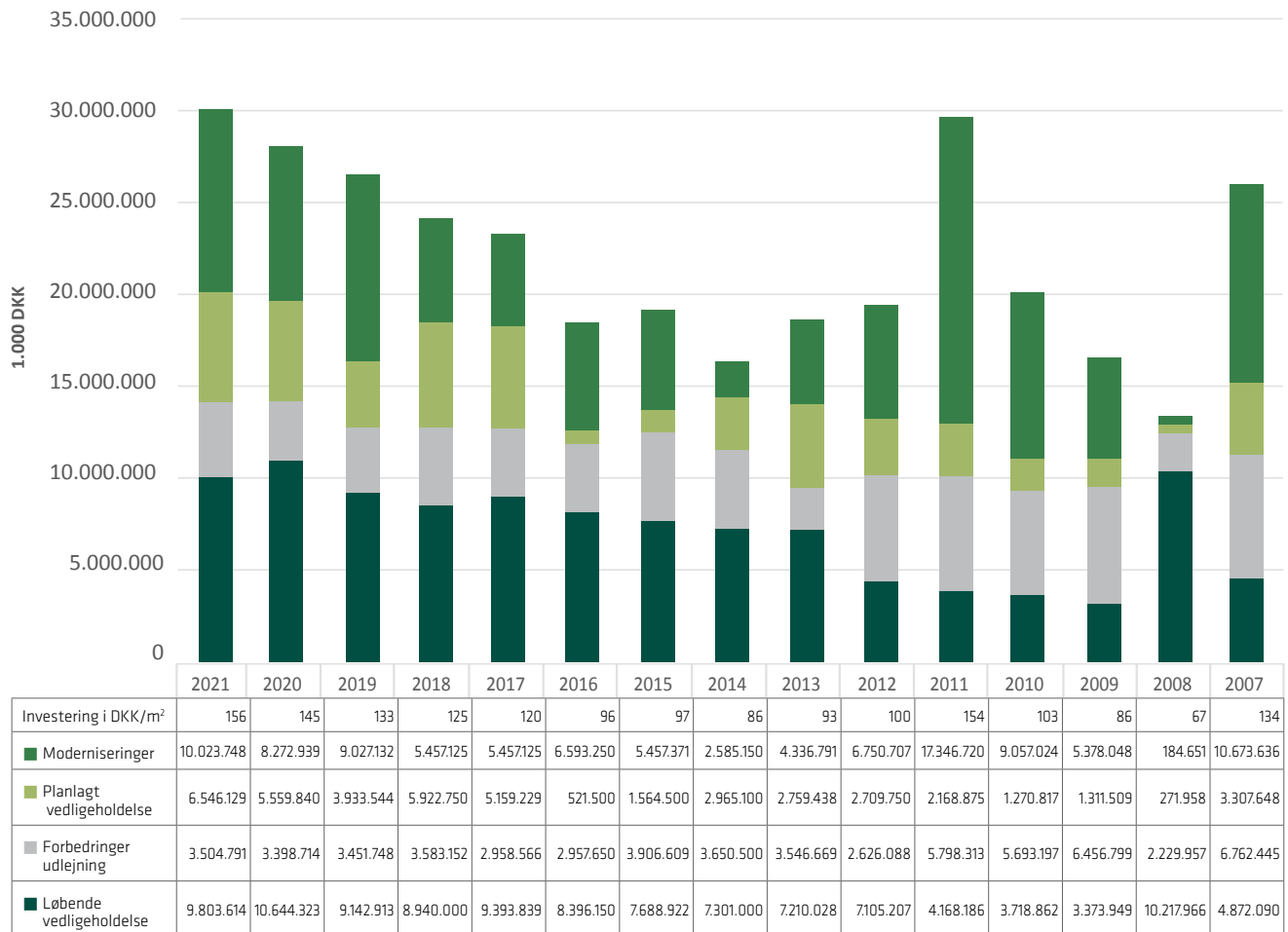
3. Energiske renoveringer f.eks. foranstaltninger på bygningskonvolutter og varmesystemerne.
4. Infrastruktur til e-mobilitet f.eks. Opladningsstationer og e-wall kasser.
5. Bæredygtig energiforsyning fx Solcelleanlæg til lejerelektricitet

Foranstaltninger på områdeniveau

6. Flere bygninger i et område renoveres. Det er sket i Drei Kronen i Slesvig, hvor vi renoverede tre store boligblokke samtidigt.
7. Ny varmeforsyning eller udskiftninger af varmeanlæg i større områder og i et samarbejde med de lokale forsyningsselskaber.

5.7 | INVESTERINGER I KLIMAFORBEDRINGER SIDEN 2006

INVESTERINGER OG VEDLIGEHOELSE FRA 2007 TIL 2021



K/S Danske Immobilien har et årligt investeringsbudget i størrelsesorden 25 mio. DKK, der er opdelt på løbende vedligeholdelse, investeringer der vedrører modernisering af boliger, og ejendomsinvesteringer. I 2021 er der investeret ca. 28 mio. DKK, hvoraf en mindre del er aktiveret på ejendommene.

UDVALGTE INVESTERINGER I KONCERNEN SIDEN 2010 DER REDUCERER FORBRUG

Ejendom	By	Byggeår	Lejligheder	m ²	Investering	Investering
Marlring	Lübeck	1965	20	1.807	3.948.500	Facaderenovering og balkoner
Branden-Baumerfeld	Lübeck	1965	36	2.274	6.570.900	Facader og tag
Armin Strasse	Lübeck	1963	51	2.962	8.120.500	Facader og balkoner
Drei Kronen 1-7	Slesvig	1968	32	2.929	4.200.000	Facader og tag
Drei Kronen 13-15	Slesvig	1968	16	1.102	2.100.000	Facader og tag
Drei Kronen 13-15	Slesvig	1969	32	2.246	4.200.000	Facader og tag
Danziger Strasse 23-29	Slesvig	1954	35	1.970	4.097.500	Facader
Danziger Strasse 24-29	Slesvig	1954	34	1.649	4.097.500	Facader
Erlenweg	Slesvig	1963	48	3.706	2.607.500	Balkoner
Berliner Strasse	Lensahh	1967	162	10.064	2.160.500	Facader
Walkerdamm	Kiel		0	4.988	3.725.000	Betonkælder
I alt			466	35.697	45.827.900	

Beregningerne bygger på data som er modtaget fra selskabets forvalter - BUWOG Immobilien Treuhand GmbH.

HOVEDNØGLETAL FOR UDLEDNING AF CO₂

Ejendom	2021	2020
Samlet CO₂ udledning i tons	7.617,1	8.199,8
Olieforsyning	2.075,9	2.408,3
Gasforsyning	5.541,2	5.791,5
Samlet forbrug for olie og gas kg/m²	40,3	43,3
K/S Danke Immobilien		
Olieforsyning	1.931,3	2.290,9
Gasforsyning	3.857,5	4.010,9
Kontorejendomme (gas)	351,4	348,9
MC Property Fund Hamburg		
Olieforsyning	144,8	157,4
Gasforsyning	1.431,7	1.332,2

Selskabet har ikke fastlagt specifikke mål for udledning af CO₂, og vil følge de krav som stilles fra myndighederne i EU og i Tyskland.



PRIME OFFICE

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

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

Kontaktperson

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

www.primeoffice.dk
info@primeoffice.dk