

PRIME OFFICE GERMANY

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Prime Office Germany AS

27. august 2021, kl 13.00

Generalforsamlingen avholdes på KS Agenda konferansesenter i Haakon VII's gt 9, Oslo.

Følgende saker vil bli behandlet:

- 1. ÅPNING AV GENERALFORSAMLINGEN V/STYRETS LEDER**
- 2. FREMLEGGELSE AV FORTEGNELSE OVER MØTENDE AKSJONÆRER OG FULLMEKTIGER**
- 3. VALG AV MØTELEDER OG PERSON TIL MEDUNDERTEGNING AV PROTOKOLLEN**
- 4. GODKJENNING AV INNKALLING OG DAGSORDEN**
- 5. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP, HERUNDER DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT**

Styrets forslag til selskapets årsregnskap for 2020, samt revisors beretning følger vedlagt innkallingen.

- 6. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR**

Det foreslås for generalforsamlingen at det i styrehonorar for kalenderåret 2020 utbetales til sammen NOK 40.000 i godtgjørelse til styrets medlemmer.

- 7. GODKJENNELSE AV HONORAR TIL SELSKAPETS REVISOR**

Det foreslås at revisors honorar dekkes etter regning.

Påmelding til generalforsamlingen

Aksjonærer som ønsker å møte på selskapets ordinære generalforsamling, bes sende vedlagte møteseddel til Prime Office Germany AS, c/o DnB Bank ASA, Verdipapirservice, NO-0021 OSLO, eller til e-post: genf@dnb.no. Påmeldingen kan også skje elektronisk via Investortjenester. **Blanketten må være DnB Bank Verdipapirservice i hende innen 27. august 2021 kl. 09.00.**

Aksjonærer som ikke selv møter på selskapets generalforsamling, kan benytte vedlagte fullmakt. Fullmakten bes i så fall sendt til Prime Office Germany AS, c/o DnB Bank ASA, Verdipapirservice, NO-0021 OSLO, eller til e-post genf@dnb.no Elektronisk innsendelse av fullmakt kan også skje via Investortjenester. Referansenummeret må i så fall oppgis ved tildeling av fullmakt. **Fullmakten må være DnB Bank Verdipapirservice i hende innen 27. august 2021 kl. 09.00.**

Oslo, 16. august 2021

for styret i Prime Office Germany AS

Carl A. Johansen

styrets leder

(sign.)

PRIME OFFICE GERMANY

Årsregnskapet 2020 - redegjørelse

Årsregnskapet for 2020 er utarbeidet etter reglene for små foretak og det er ikke utarbeidet årsberetning. Det er følgelig heller ikke utarbeidet konsernregnskap slik som tidligere år. Til orientering oversendes likevel en redegjørelse for årsregnskapet.

Som kjent er alle eiendommene solgt og selskapets eneste eiendeler er aksjer i ett datterselskap i Tyskland. Verdi av datterselskapet er vurdert til NOK 1 i selskapsregnskapet til Prime Office Germany AS.

Det er i datterselskapet BSA + OFK 4 GmbH selskapets krav på ca. MEUR 1,6 knyttet til den tidligere omtalte skattesaken ligger. Prosessen med rettslig avgjørelse i saken lar vente på seg og per i dag vurderes det ikke realistisk å ha en domsavsigelse i 2021.

Avtalen med Wienerstädtische Versicherung (opprinnelig selger av eiendommen og som har forårsaket saksforholdet) tilsier at Prime Office Germany AS (POG AS) vil bli kompensert med MEUR 1,6 uavhengig av utfall i saken. Det er derfor styrets vurdering at det er sannsynlig at dette beløpet vil tilføres datterselskapet og at avvikling av POG AS bør avvendes inntil dette er avklart. Som nevnt er verdien av datterselskapet som har denne fordringen nedskrevet til null i selskapsregnskapet.

Bokførte verdier i POG AS utgjør anslagsvis MNOK 10 per 31.12.2020, når konsernintern gjeld er eliminert. Dette utgjør i overkant av NOK 170 per aksje per 31.12.2020. Det presiseres at kostnader frem mot avvikling og særlig utfallet av saken nevnt ovenfor vil i vesentlig grad kunne påvirke gjenværende verdier.

Eiendelssiden for øvrig består av bankinnskudd, primært i Euro. Dette er vekslet til NOK i 2021.

Gjeldssiden består av konserngjeld på ca MNOK 4; i all hovedsak en avsetning knyttet til for mye tilbakebetalt kapital fra datterselskap (BSA + OFK 4 GmbH). Denne har stått der i flere år og vil bli eliminert i en senere fusjon mellom selskapene, evt. inntektsført i 2021.

Selskapet har ikke driftsinntekter. Selskapets driftskostnader på totalt ca MNOK 1,4 besto i 2020 i hovedsak av juridisk bistand i Tyskland, kostnader til daglig ledelse, forretningsførsel, regnskap og diverse kostnader knyttet til VPS, avholdelse av generalforsamling mv.

Alle gjeldsposter som kom inn i forbindelse med fusjonen i 2019 er inntektsført i 2020. Det er ikke noen bevegelse i Tyskland på disse, så disse (MNOK 2,95) er tilbakeført i 2020. Dette gir «negativ kostnad» på totalt ca MNOK 1,5 i resultatregnskapet.

Finansposter inkluderer renteberegning på interne mellomværende på ca 1 MNOK som også er nedskrevet med samme beløp, samt mindre valuta- og renteposter.

Kontaktinformasjon

Selskapets kontaktpersoner er:

- Daglig leder: Kaare M. Krane Epost: krane@primeofficegermany.no
- Forretningsfører: Kristian Nordtømme Epost: nordtomme@primeofficegermany.no

Informasjon til aksjonærene vil i hovedsak bli kunngjort på selskapets egne websider, www.primeofficegermany.no

Til generalforsamlingen i Prime Office Germany AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Prime Office Germany AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 677 849. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 13.08.2021
RSM Norge AS

Martin Westly
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Martin Westly

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-2031823

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-08-13 11:16:24Z




Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).


Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?


Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

 Legally signed by
Carl Arnold Johansen
13.08.2021

 Legally signed by
Per Gustav Blom
13.08.2021

 Legally signed by
Kaare Martin Josef Krane
13.08.2021

ÅRSREGNSKAP 2020

Prime Office Germany AS 990 405 131

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Utarbeidet av:

ecit

Resultatregnskap

Prime Office Germany AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Lønnskostnad	1	52 180	34 230
Annen driftskostnad	1, 7	-1 523 248	4 848 084
Sum driftskostnader		-1 471 068	4 882 314
Driftsresultat		1 471 068	-4 882 314
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	1 050 615	977 240
Annen renteinntekt		7 507	39 820
Annen finansinntekt	8	960 417	99 244
Annen rentekostnad		0	209
Annen finanskostnad	8	1 811 758	1 132 536
Resultat av finansposter		206 780	-16 441
Ordinært resultat før skattekostnad		1 677 849	-4 898 755
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
Ordinært resultat		1 677 849	-4 898 755
Årsresultat	5	1 677 849	-4 898 755
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 677 849	0
Overført fra annen egenkapital		0	834 155
Overført fra overkursfond		0	4 064 600
Sum overføringer		1 677 849	-4 898 755

Balanse

Prime Office Germany AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	1	1
Andre langsiktige fordringer	7	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1</u>	<u>1</u>
Sum anleggsmidler		<u>1</u>	<u>1</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	0	0
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>0</u>
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	10 366 560	11 182 551
Sum omløpsmidler		<u>10 366 560</u>	<u>11 182 551</u>
Sum eiendeler		<u>10 366 561</u>	<u>11 182 552</u>

Balanse

Prime Office Germany AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	56 000	56 000
Overkurs		3 125 822	3 125 822
Sum innskutt egenkapital		3 181 822	3 181 822
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 677 849	0
Sum opptjent egenkapital		1 677 849	0
Sum egenkapital	5	4 859 671	3 181 822
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	5 421 639	4 836 261
Sum annen langsiktig gjeld		5 421 639	4 836 261
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 430	99 392
Skyldig offentlige avgifter		2 820	34 897
Annen kortsiktig gjeld		45 000	3 030 179
Sum kortsiktig gjeld		85 250	3 164 469
Sum gjeld		5 506 889	8 000 730
Sum egenkapital og gjeld		10 366 561	11 182 552

Oslo, 13.08.2021

Styret i Prime Office Germany AS

Carl Arnold Johansen
Styreleder

Per Gustav Blom
Styremedlem

Kaare Martin Josef Krane
Daglig leder

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Det utarbeides ikke konsernregnskap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	55 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	-2 820	4 230
Sum	52 180	34 230

Kostnadsført lønn er honorar til styret. Selskapet har i 2020 sysselsatt 0 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Daglig leder fakturerer sitt honorar etter medgått tid. For 2020 har daglig leder fakturert kr. 0.

Godtgjørelse til styret for de to foregående år er utbetalt i 2020.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående personer.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 37 375.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 34 750.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 677 849	-4 898 755
Permanente forskjeller	-24 418	3 441 701
Endring i midlertidige forskjeller	-1 489 122	926 118
Anvendelse av fremførbart underskudd	-164 309	0
Skattepliktig inntekt	0	-530 936
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2020	2019	Endring
Fordringer	-8 535 359	-7 074 302	1 461 057
Avsetninger mv	0	-2 950 179	-2 950 179
Sum	-8 535 359	-10 024 481	-1 489 122
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 706 752	-4 871 060	-164 309
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	13 242 111	14 895 542	1 653 431
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0.

Av selskapets bankinnskudd pr. 31.12.20 var kr. 9 648 656 i Commerzbank i Tyskland. Beløpet ble sperret av banken i påvente av oppfyllelse av dokumentasjonskrav, men pengene er frigitt og overført til selskapets konto i Nordea i juli 2021.

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Prime Office Germany AS pr. 31.12.2020 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	56 000	1,00	56 000
Sum	56 000		56 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel
KM Real Estate AS	22 484	40,15 %
Andvari Investment Research AS	3 891	6,95 %
Øvrige aksjonærer <5% eierandel	29 625	52,90 %
SUM	56 000	100,00 %

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Antall
Carl Arnold Johansen	Styreleder	0
Per Gustav Blom	Styremedlem	0
Kaare Martin Josef Krane	Daglig leder	0
Totalt antall aksjer		0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	56 000	3 125 822	0	0	3 181 822
Pr 01.01.2020	56 000	3 125 822	0	0	3 181 822
Årets resultat		0		1 677 849	1 677 849
Pr 31.12.2020	56 000	3 125 822	0	1 677 849	4 859 671

Note 6 Aksjer i datterselskap

Selskap	Sted	Eierandel i %	Verdi i balansen*
BSA+OFK 4 GmbH	Tyskland	100	1
Totalt		100	1

* Bokført verdi i selskapsregnskapet per. 31. desember 2020. Investeringen er regnskapsført i

selskapsregnskapet etter kostmetoden.

Selskapet har følgende fordring og gjeld til konsernselskap:

	Pr. 31.12.	Resultatførte renter i året
Fordring	0	1 050 615
Gjeld	5 421 639	0

Konsernfordring er nedskrevet til kr. 0. Av konserngjeld er kr. 5 133 630 en avsetning av for mye tilbakebetalt kapital fra datterselskap og dette er ikke renteberegnet.

Note 7 Kundefordringer

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	6 325 365	5 958 963
Avsetning til tap	6 325 365	5 958 963

Balansført verdi av kundefordringer 31.12	0	0
--	----------	----------

Sum resultatførte tap på krav	0	0
--------------------------------------	----------	----------

Kundefordringer er kommet inn i balansen i forbindelse med fusjon med tysk datterselskap i 2019, og var nedskrevet med kr. 5 728 946 før fusjonen. Resterende kr. 230 017 ble nedskrevet pr. 31.12.19 basert på vurdering av usikkerhet knyttet til inndrivelse. Årets endring av kundefordringer består av valutajustering.

I tillegg er andre langsiktige fordringer som har kommet inn i balansen i forbindelse med fusjonen med det tyske datterselskapet i 2019 nedskrevet med kr. 1 986 805, til kr. 0. Dette er fordringer knyttet til salg av eiendom i 2016, og de er nedskrevet som følge av usikkerhet knyttet til inndrivelse.

Note 8 Finansposter

Selskapet har resultatført følgende finansposter:

Valutagevinst	960 417
Reversert nedskrivning konsernfordring	0
Annen finansinntekt	960 417

Valutatap	760 453
Nedskrivning av konsernfordring	1 050 615
Annen finanskostnad	691
Annen finanskostnad	1 811 758