

## CSR i Freja

FREJA EJENDOMME UDVIKLER OG SÆLGER STATENS OG REGIONERNES EJENDOMME, SÅ DER SAMLET SET SKABES DEN STØRST MULIGE LØNSOMHED. DET SKER I RESPEKT FOR DET MILJØ, DER OMGIVER OS, OG MED FOKUS PÅ BÆREDYGTIGE LØSNINGER.

— BESØG [FREJAEJENDOMME.DK](https://www.frejaejendomme.dk)





# CSR i Freja Ejendomme

Freja efterlever såvel retningslinjer for god selskabsledelse (Statens ejerskabspolitik 2015) som retningslinjer for samfundsansvarlig virksomhed. Vi har underskrevet Charter for Byggeriets Samfundsansvar, der oversætter Global Compact til den danske byggesektor.

Vi initierer CSR-mål og aktiviteter bl.a. med fokus på bæredygtighed. I ledelsesberetningen i vores årsrapport redegør vi for, hvordan vi efterlever vores samfundsansvar.

## Hvad er CSR

CSR (Corporate Social Responsibility) kaldes også samfundsansvar, social ansvarlighed, bæredygtighed og tredobbelt bundlinje. Uanset hvilken betegnelse der bruges, beskriver det hvordan virksomheder udviser ansvarlighed i forhold til det omgivne samfund. Det handler om at drive forretning på en måde, der minimerer negative påvirkninger og maksimerer positiv værdi for mennesker, miljø og økonomi.

## Den officielle danske definition fra Rådet for Samfundsansvar lyder:

Virksomheden viser samfundsansvar og skaber værdi for både virksomhed og samfund ved i dialog med sine interessenter at håndtere sociale, miljømæssige og økonomiske udfordringer i overensstemmelse med internationalt anerkendte principper.

Code of conduct er en virksomheds retningslinjer for ansvarlighed og god praksis for medarbejdere og organisation. Desuden beskriver den de krav man stiller til sine leverandører vedrørende sociale, etiske og miljømæssige forhold.

## Dansk Erhvervs arbejde med CSR bygger på fire principper:

1. Virksomheders samfundsansvar skal bruges strategisk. Hvis virksomheder vil have mest ud af deres arbejde med ansvarlighed, skal det indtænkes i virksomhedens strategi og forretningsplan. Jo tættere ansvarlighed er på kerneforretningen, jo større positivt udbytte får virksomheden af sin indsats.
2. Virksomheders samfundsansvar skal ses som en proces. En virksomhed bliver ikke 100% ansvarlig fra første dag. Der kan hele tiden tages små og store skridt i den rigtige retning. Virksomheder skal anerkendes for de tiltag, som de tager – og ikke straffes for det de ikke gør.
3. Virksomheders samfundsansvar implementeres fleksibelt i forhold til virksomhedens profil. Med udgangspunkt i de internationale principper og retningslinjer for CSR er det op til den enkelte virksomhed, hvordan man vil gribe udfordringen an inden for en lang række områder, for eksempel fastholdelse og rekruttering af arbejdskraft, klima og miljø, samt leverandørstyring.
4. Virksomheders samfundsansvar bør være en frivillig indsats. Området skal ikke reguleres med bindende kvoter eller tvungne mærkningsordninger. For at styrke virksomheders arbejde med samfundsansvar og bæredygtighed skal der til gengæld udbredes best practices og udvikles værktøjer, der kan hjælpe virksomhederne med at skabe værdi for både samfund og forretning.



# Code of Conduct

Freja Ejendomes samfundsansvar er resultatet af vores adfærd, vores værdier og de principper, der ligger bag driften af vores forretning. Frejas code of conduct beskriver ansvarlighed og god praksis for selskabets ledelse og medarbejdere i samspillet med kunder og samarbejdspartnere.

## Freja erhverver ejendomme fra staten og landets regioner og driver, udvikler og sælger ejendommene

Vi giver nyt liv til bygninger og grunde, som ikke længere bruges til fx hospital, flyvestation, administration eller anden offentlig anvendelse.

Gennem de valg og fravalg vi træffer i dette virke, har vi på mange områder afgørende indflydelse på samfundet. Code of conduct præciserer, hvordan vi som ledere og medarbejdere forvalter det ansvar, der følger med denne indflydelse.

## Freja prioriterer et tæt samspil med offentlige og private aktører

Når en offentlig ejendom skifter anvendelse, sker det som oftest i tæt samspil mellem fire centrale parter:

1. Staten eller regionen, der afhænder ejendommen
2. Freja der driver, udvikler og sælger ejendommen
3. En køber/ investor
4. Den kommune eller myndighed, som forvalter gældende og fremtidige planmæssige rammer

Undervejs i processen, fra køb over drift og udvikling til salg, samarbejder vi ligeledes med en række eksterne rådgivere og interessenter. Disse bidrager alle væsentligt til at udfolde potentialet for bygninger og grunde og dermed øges værdien af den oprindelige ejendom.

## Freja skaber værdi for alle parter

For staten/regionen som sælger er den største mulige netto-avance en afgørende faktor, hvilket sker under hensyntagen til bæredygtighed, arkitektonisk kvalitet og

samfundshensyn. For køber, som oftest er en privat aktør, er en økonomisk værdiskabelse ved anvendelse eller udvikling og eventuelt videresalg af ejendommen afgørende. For lokalsamfundet i den kommune, der danner rammen om en ejendoms nye funktion, er værdien ofte, at der igen kommer aktivitet i området. De afledte økonomiske effekter af, at der atter kommer 'lys i vinduerne' i en forladt ejendom, kan have stor betydning for et lokalsamfund.

## Freja arbejder med flere bundlinjer i værdiskabelsen

Den samlede merværdi af en ejendom eller et område, der skifter anvendelse, udgøres af fire faktorer i en indbyrdes balance, som afhænger af ejendommens type, beliggenhed og potentiale.

De fire faktorer er: økonomisk, social, miljømæssig og arkitektonisk værdi. Selv om hver enkelt faktor kan vægtes forskelligt, betragter Freja det som sin opgave at balancere disse i nært samarbejde med køber, rådgivere, myndigheder og lokalsamfund.

Frejas erfaring med ejendomsudvikling viser, at vi bedst lever op til vores mission ved at udvikle projekter af arkitektonisk høj kvalitet, der understøtter sociale og bæredygtige faktorer.

## Frejas principper, politikker og processer er transparente

Uanset om vi skal drifte, udvikle eller sælge en almindelig kontorbygning eller en unik ejendom som fx et forladt fyrtårn eller et prægtigt palæ, så offentliggøres ejendommen til salg. Vi arbejder ofte med flere udviklingsscenerier og inddrager professionelle rådgivere til at vurdere udviklingspotentialer og til at bistå i eventuelle tvivlsspørgsmål. Vi har gennemsigtige processer i valg af købere, leverandører og samarbejdspartnere – og lægger vægt på faglige og professionelle argumenter i alle afgørelser.





# Sådan efterlever Freja sit samfundsansvar

I Freja Ejendomme koncentrerer vi vores indsats for samfundsansvar dér, hvor vi som virksomhed har størst indflydelse på samfundet. Det sker typisk, når vi udvikler ejendomme i samarbejde med en kommende køber og relevante myndigheder. Derfor er vores samfundsansvar prioriteret, så det særligt understøtter udvikling og salg af ejendomme.

Vi beskriver her indsatsen for samfundsansvar ud fra vores forretningsmodel. Indsatsen evalueres løbende for at sikre, at procedurerne er relevante og dynamiske.

## Erhvervelse

### Vi erhverver grunde og bygninger og tilfører dem ny værdi

Frejas forretningsgrundlag er at erhverve ejendomme fra staten og regionerne, når disse bygninger og grunde ikke længere skal anvendes til offentlige formål. Vi udvikler ejendommene, så de får nye anvendelsesmuligheder og ny værdi – både økonomisk og for samfundet. Vi stræber efter at være statens og regionernes foretrukne samarbejdspartner, når de skal sælge ejendomme – uanset hvor i Danmark det er. Derfor er vi i tæt dialog med de interessenter, vi erhverver ejendomme fra. Gennem systematisk dialog og løbende samarbejde med beslutningstagere og administration hos de offentlige myndigheder, der sælger ejendomme, kan vi i fællesskab nå de bedste resultater.

## Drift

### Vi lejer ejendommene ud, når de står tomme

Oftest afhænder vi først en ejendom et år eller to efter, at den er købt - afhængig af marked og udviklingsarbejdet. I denne periode bestræber vi os på at gøre den nyttig for samfundet i det omfang, det ikke forringer ejendommens værdi. Vi lejer både ud til midlertidige formål og på længerevarende lejeaftaler. Alle ansøgninger og forespørgsler om anvendelse søges behandlet lige. Hver enkelt forespørgsel vurderes på dens egne præmisser.

Både ud fra et bæredygtigheds- og økonomisk perspektiv giver det god mening at nedbringe energiforbruget i vores ejendomme – både når de står tomme, og når de er lejet ud.

## Udvikling

### Vi skaber merværdi og minimerer risici

Vi arbejder for at udvide de mulige anvendelser af vores ejendomme. Én ejendom går fra flyvestation til boligområde, en anden fra fængsel til kulturhus. Ved sådanne

forandringer i anvendelse og plangrundlag søger vi at fjerne forhindringerne i forhold til konvertering for kommende brugere og købere. Derfor er vi altid i tæt dialog med den kommune, ejendommen ligger i, samt med andre interessenter og andre relevante myndigheder - eksempelvis i forbindelse med fredninger, naturbeskyttelse og miljøforhold. Hvis køber allerede er fundet, inddrager vi køber aktivt i udviklingsarbejdet og i dialogen med ovennævnte interessenter.

Når vi afsøger mulige, nye anvendelser for en ejendom, inddrager vi både miljømæssige, sociale og arkitektoniske aspekter. Det maksimerer ikke blot den økonomiske værdi for vores ejere og ejendommens køber, men skaber også mest værdi for samfundet.

Vi udarbejder teknisk og juridisk due diligence, hvor det afdækkes, om der er særlige forhold vedrørende ejendommen, som har betydning for driften, udviklingsarbejdet og købere. De større ejendommers udviklingspotentiale undersøges ved at kortlægge anvendelsesperspektiver, infrastruktur, arkitektoniske og byplanmæssige muligheder samt miljø- og energimæssige forbedringer.

For at sikre projekterne en god businesscase arbejder vi med udviklingsscenerier og realiseringsvurderinger – herunder at de bidrager til den rette balance mellem "de fire bundlinjer": økonomisk, social, miljømæssig og arkitektonisk værdi. Bæredygtige planer og byggerier understøttes ved systematisk at inddrage bæredygtighedsperspektivet, såvel når vi programmerer som i vurderingen af vores rådgiveres arbejder.

I større udviklingsprojekter er det gode samarbejde med projektets interessenter afgørende for at nå det bedste resultat. Vi er i tæt samarbejde med kommuner for at få plangrundlaget tilpasset ejendommens nye potentialer og funktioner. Vi gennemfører interessentdialog – enten selv eller gennem kommunen – med lokaludvalg, naboer, borgere, lokalt erhverv, interesseorganisationer mv. for at afdække udfordringer og muligheder.



Jonstruplejren skal udvikles til et grønt og attraktivt boligområde. Her ses borgere på guidet rundvisning i området.

Vi søger endelig køber tidligt i processen, så den endelige udvikling af ejendommen kan ske i samarbejde med dens kommende ejer. Der udarbejdes ofte samarbejdsaftaler med køber, der bl.a. muliggør præcis dialog med og hensyntagen til interessenter gennem udviklingsarbejdet.

## Salg

### Vi søger købere, der kan realisere ejendommens fulde potentiale

Mange af de ejendomme, Freja køber, bliver videreudviklet - andre sælges umiddelbart hurtigt efter vi har overtaget den pågældende ejendom. I begge tilfælde søger vi den køber, som sammenholdt med et samfundsansvarligt perspektiv på udviklingen af ejendommen – herunder forståelse af værdien af at indgå i dialog med relevante interessenter – har det mest attraktive økonomiske bud på ejendommen.

Det er væsentligt for Freja i salgsprocesser at formidle de værdier og succeskriterier, Freja har i forhold til økonomisk, social, miljømæssig og arkitektonisk værdi. Freja søger

derfor dialog med køber i forbindelse med udviklings-samarbejder for at forventningsafstemme mål, samarbejde og proces. De fælles intentioner formaliseres endeligt i udviklingssamarbejdsaftaler.

Freja sælger til alle typer af købere, som har den soliditet og det brede perspektiv, det i vores øjne kræver at overtage en af vores ejendomme. Ved købere med en forhøjet risikoprofil undersøger vi historie og soliditet og inddrager efter behov ekstern ekspertise.

Når nye ejendomme annonceres til salg sker det via Frejas hjemmeside, nyhedsbrev og annoncering i dagspressen. Hvis ejendommen er et udviklingsprojekt, og der er flere mulige købere, indkalder vi efter behov disse til investormøder. På investormøderne drøfter vi udviklingsperspektiver herunder interessentønsker og perspektiver for miljø, lokalsamfund og arkitektur. På den måde sporer vi mulige købere ind på både langsiget økonomisk rentabilitet og gevinst for samfundet.



## Organisation

### Vi har orden i eget hus

Vi har faste og gennemsigtige måder at arbejde på, når vi erhverver, udvikler, administrerer og sælger vores ejendomme. Vi tilstræber åbne processer og åben kommunikation til offentligheden samt åbenhed i valget af leverandører og samarbejdspartnere. Internt i organisationen følger vi en række retningslinjer og procedurer i vores arbejde med samfundsansvar.

### Retningslinjer for god selskabsledelse og samfundsansvar

Vi efterlever såvel retningslinjer for god selskabsledelse (Statens ejerskabspolitik 2015) som retningslinjer for samfundsansvarlig virksomhed. Vi har underskrevet Charter for Byggeriets Samfundsansvar, der oversætter Global Compact til den danske byggesektor. I vores Balanced Scorecard initierer vi CSR-mål og aktiviteter bl.a. med fokus på bæredygtighed. I ledelsesberetningen i vores årsrapport redegør vi for, hvordan vi efterlever vores samfundsansvar.

### Åbne procedurer for valg af samarbejdspartnere

Vi indbyder flere rådgivere til at byde på udviklingsopgaver. Kriteriet for at blive indbudt er kompetence og erfaring. Alle rådgivere der inviteres til at give tilbud på en opgave, honoreres for deres arbejde. Når vi skal sælge ejendomme via ejendomsmægler, indbyder vi – når det er relevant – flere ejendomsmæglere til at vurdere ejendommen, før vi vælger.

Vi kommunikerer åbent om forhold, der ikke er omfattet af kontraktlig fortrolighed. Åbenheden omfatter blandt andet procedurer for valg af køber, rådgivere og øvrige samarbejdspartnere.

### Samfundsansvar hos vores leverandører

Vi går i dialog med rådgivere og ejendomsmæglere, der deltager i udvikling og salg af Frejas ejendomme, om håndtering af potentielle risici inden for samfundsansvar.

Vi samarbejder ikke med leverandører, der har siddet opfordringer til at ændre konkrete forhold overhørig. Vi stiller ikke systematiske krav til andre leverandører af fx kontorartikler, inventar og forplejning, da Freja på disse områder har relativt begrænset mulighed for at skabe positive forandringer.

### Politik for gaver og forplejning

For at kunne drive forretning på et fagligt og gennemsigtigt grundlag, har vi retningslinjer for, hvad ledere og medarbejdere i Freja må give og modtage af gaver o.l.

Vi modtager eller giver aldrig gaver, hvor der kan rejses tvivl om, hvorvidt de er givet eller modtaget for at opnå forretningsmæssige eller private fordele. Vi sikrer os, at der ikke opstår konflikter mellem selskabets interesser og lederes og medarbejderes personlige interesser. Frejas ansatte eller deres familier kan således hverken leje eller købe Frejas ejendomme.



Freja Ejendomme udvikler sammen med A. Enggaard og PKA det tidligere Vridsløselille Statsfængsel til en grøn og levende bydel midt i Albertslund.



Holsteins Palæ i Stormgade i København er en tidligere Freja-ejendom som i dag fremstår gennemrenoveret med moderne boliger i særklasse.

Vi modtager aldrig gaver, som vi ikke selv ville kunne give. Og vi giver aldrig gaver, som modtageren ikke ville kunne gengælde. Ligeledes deltager vi aldrig i arrangementer, hvor der kan rejses tvivl om arrangementets forretningsmæssige formål og faglige relevans. Ved tvivlsspørgsmål skal medarbejdere spørge deres nærmeste leder.

Retningslinjerne diskuteres løbende og tilrettes efter behov.

### En ambitiøs personalepolitik

Vi stiller krav og giver plads til den enkelte. Vi diskriminerer ikke i forhold til fx køn, etnicitet eller handicap, når vi ansætter. Vi har fokus på, at den enkeltes opgaver skal kunne fornes med et familieliv. Vi har nedfældet personalepolitikken i en håndbog, der diskuteres og tilrettes løbende.

### Samfundsansvar i hverdagen

Vi er en relativt lille organisation, så vi gør en dyd ud af at dele faciliteter med andre virksomheder. Vi har lokaliseret os tæt på kollektiv trafik blandt andet for at gøre det let for medarbejdere at tage tog, bus og metro – både til og fra arbejde og ud til arbejdsopgaver i løbet af dagen. Vi er bevidste om vores ressource- og energiforbrug og opfordrer medarbejdere til i videst muligt omfang at anvende kollektiv transport eller firmaets delecycler.

— LÆS MERE PÅ FREJAEJENDOMME.DK





ALDRIG TO ENS EJENDOMME

Frejas portefølje består af meget forskellige ejendomme; vi sælger alt fra fyrtårne, fængsler og fredede byhuse til sygehuse, kaserner og større udviklingsarealer.

#### **Ejendomsudvikling og ejendomssalg – én stærk forretning**

Freja belyser og udvikler ejendomme med fokus på at skabe grundlag for ny anvendelse. Vi lægger vægt på at arbejde visionært og helhedsorienteret, og har fokus på økonomi, kvalitet, arkitektur og bæredygtighed ud fra en overbevisning om, at der herigennem skabes såvel samfundsmæssige som kommercielle værdier. Via Frejas store indsigt i ejendomsmarkedet finder vi den rette køber og sørger for en professionel handel med fokus på godt købmandskab.

#### **Styrken ligger i synergien**

Frejas styrke ligger i den synergi og harmoni, der opnås i det tværfaglige samarbejde mellem salg og udvikling. Forskelligheden i vores portefølje kræver en professionel håndtering af hver ejendom. Vi er en dynamisk organisation, der internt har en stor, tværfaglig ekspertise inden for ejendomsudvikling og salg. Vi tilknytter fra sag til sag højt kvalificerede eksterne rådgivere, arkitekter, ingeniører, mæglere, jurister mv.

#### **Evnen til at skabe forståelse**

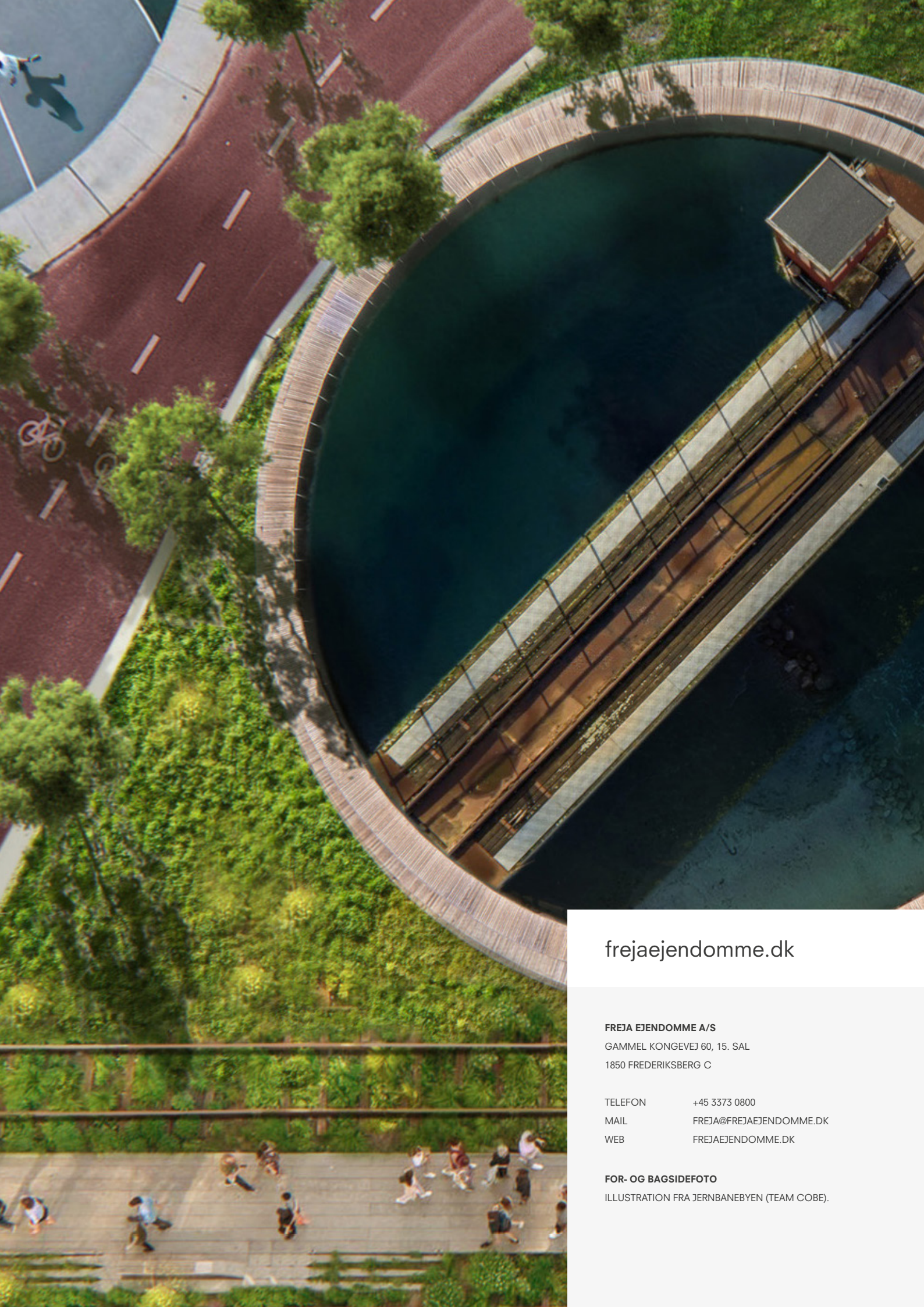
Hos Freja mener vi, at en god udviklings- og salgsproces bygger på åbenhed, faglighed og evnen til at skabe forståelse mellem parterne, og vi inviterer gerne myndigheder og potentielle købere ind i et samarbejde omkring udviklingen af den enkelte ejendom.

#### **Fokus på markedsudviklingen**

Vi er fremsynede og har fokus på markedsudviklingen og tilpasser os løbende markedsvilkårene med henblik på at skabe kvalitet og lykkes med et godt salg.

FREJA EJENDOMME A/S EJES AF DEN DANSKE STAT OG HAR EN PROFESSIONEL BESTYRELSE.





[frejaejendomme.dk](http://frejaejendomme.dk)

**FREJA EJENDOMME A/S**

GAMMEL KONGEVEJ 60, 15. SAL  
1850 FREDERIKSBERG C

TELEFON +45 3373 0800  
MAIL [FREJA@FREJAEJENDOMME.DK](mailto:FREJA@FREJAEJENDOMME.DK)  
WEB [FREJAEJENDOMME.DK](http://FREJAEJENDOMME.DK)

**FOR- OG BAGSIDEFOTO**

ILLUSTRATION FRA JERNBANEBYEN (TEAM COBE).