

FREJA
EJENDOMME

Årsrapport 2020





Freja Ejendomme A/S Årsrapport 2020

FREJA EJENDOMME A/S

CODANHUS
GAMMEL KONGEVEJ 60, 15
1850 FREDERIKSBERG C

TELEFON +45 3373 0800
MAIL FREJA@FREJA.BIZ
WEB FREJA.BIZ

ENEAKTIONÆR

DEN DANSKE STAT VED FINANSMINISTERIET

HJEMSTEDKOMMUNE

FREDERIKSBERG

SELSKABSNAVN

STATENS EJENDOMSSALG A/S
CVR. NR. 20 54 48 48

BINAVNE

FREJA EJENDOMME A/S
EJENDOMSELSKABET FREJA A/S
FREJA A/S
STATENS EJENDOMME A/S

FOTO OG ILLUSTRATIONER

THORBJØRN HANSEN, KONTRAFRAME
ESOFT A/S
EAGLE LUFTFOTO

FOR- OG BAGSIDEFOTO

JERNBANEBYEN, INDSKYDER BANEDANMARK
FOTO: KONTRAFRAME

DESIGN

B14

Indhold

LEDELSESBERETNING

Hoved- & nøgletal	4
Ledelsens beretning	7
Selskabets ledelse	19
Regnskabsberetning	22

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	24
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	25

ÅRSREGNSKAB

Totalindkomstopgørelse	27
Balance	28
Pengestrømsopgørelse	30
Egenkapitalopgørelse	31
Fortegnelse over noter	32

ANDRE OPLYSNINGER

Ejendomsoversigt	50
------------------	----

Hoved- & nøgletal

(mio. kr.)	2020 ¹	2019 ¹	2018 ²	2017 ³	2016 ³
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
NETTOOMSÆTNING	769,8	272,1	1.343,3	659,0	990,7
RESULTAT AF SALG OG UDVIKLING AF EJENDOMME	417,0	60,6	917,4	333,0	582,2
RESULTAT AF DRIFT AF EJENDOMME	-4,0	-6,8	-9,5	13,8	27,4
RESULTAT AF EJENDOMSVIRKSOMHED	413,0	53,8	907,9	346,8	609,6
ADMINISTRATION M.V.	-33,7	-29,4	-28,3	-26,6	-24,8
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER (EBIT)	379,3	24,4	879,6	320,2	584,8
FINANSIELLE POSTER, NETTO	-1,2	-1,2	-3,9	-3,0	0,9
RESULTAT FØR SKAT	378,1	23,2	875,7	317,2	585,7
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	-83,2	-5,3	-192,8	-69,8	-129,1
ÅRETS RESULTAT (TOTALINDKOMST)	294,9	17,9	682,9	247,4	456,6
BALANCE PR. 31.12					
LANGFRISTEDE AKTIVER	28,8	28,8	15,1	18,3	17,6
KORTFRISTEDE AKTIVER	1.647,4	1.733,8	2.023,3	1.976,4	2.051,2
AKTIVER I ALT	1.676,2	1.762,6	2.038,4	1.994,7	2.068,8
EGENKAPITAL	1.457,0	1.462,1	1.876,2	1.790,8	1.906,4
LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE	4,9	6,8	0,0	0,0	0,0
KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE	214,3	293,7	162,2	203,9	162,4
PASSIVER I ALT	1.676,2	1.762,6	2.038,4	1.994,7	2.068,8
NØGLETAL					
AFKASTGRAD	22%	1%	43%	16%	30%
EGENKAPITALENS FORRENTNING EFTER SKAT	20%	1%	37%	13%	24%
SOLIDITETSGRAD	87%	83%	92%	90%	92%
PENGESTRØMSOPGØRELSE					
PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET	715,6	61,1	1.035,5	281,4	634,1
PENGESTRØM TIL INVESTERINGSAKTIVITET	-0,3	-0,2	-0,4	-1,2	1,8
PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-401,8	-601,9	-600,0	-400,0	-400,0
PENGESTRØM I ALT	313,5	-541,0	435,1	-119,8	235,9
LIKVIDER 31. DECEMBER	682,1	368,7	909,7	474,6	594,4

(mio. kr.)	2020 ¹	2019 ¹	2018 ²	2017 ³	2016 ³
AKTIEKAPITAL					
AKTIEKAPITAL 1. JANUAR	46,5	41,1	41,0	40,0	39,5
NOM. KAPITALUDVIDELSER VED APPORTINDSKUD	3,7	5,4	0,1	1,0	0,5
AKTIEKAPITAL 31. DECEMBER	50,2	46,5	41,1	41,0	40,0
EGENKAPITALUDVIKLING					
EGENKAPITAL 1. JANUAR	1.462,1	1.876,2	1.790,8	1.906,4	1.832,8
KAPITALUDVIDELSER VED APPORTINDSKUD	100,0	168,0	2,5	37,0	17,0
UDLODDET UDBYTTE	-400,0	-600,0	-600,0	-400,0	-400,0
ÅRETS RESULTAT	294,9	17,9	682,9	247,4	456,6
EGENKAPITAL 31. DECEMBER	1.457,0	1.462,1	1.876,2	1.790,8	1.906,4
ÅRETS TIL- OG AFGANG AF EJENDOMME (ANTAL EJENDOMME)					
	BEHOLDNING 31.12.2020	ÅRETS AFGANG	TILGANG KØB/ANNULL.	TILGANG INDSKUD	BEHOLDNING 01.01.2020
I ALT	69	32	2	50	49

1 TALLENE ER TILPASSET EFFEKT AF IMPLEMENTERINGEN AF IFRS 16. SE MERE HEROM I NOTE 1

2 TALLENE ER IKKE TILPASSET EFFEKT AF IMPLEMENTERINGEN AF IFRS 16.

3 TALLENE ER IKKE TILPASSET EFFEKT AF IMPLEMENTERINGEN AF IFRS 16, IFRS 15 OG IFRS 9.



Vridsløselille Fængsel, Indskyder Kriminalforsorgen. Foto: Eagle Luftfoto

Ledelsens beretning

Årets resultat blev på 378 mio. kr. før skat. I 2019 var det 23 mio. kr. Avancen ved salg blev 415 mio. kr. Resultatet blev skabt ved 46 ejendomshandler, heraf salg af 32 ejendomme og 14 delsalg. Tilsammen gav handlerne en omsætning på 770 mio. kr. I 2019 var omsætningen på 272 mio. kr.

Seneste resultatforventning kom i selskabsmeddelelse af 30. oktober 2020, hvor resultat før skat blev fastholdt til i størrelsesorden 350-450 mio. kr.

Bestyrelsen anser det opnåede resultat som tilfredsstillende.

2020 er et år, der uundgåeligt har stået i COVID-19's tegn. Da første nedlukning af landet er en realitet efter pressemødet 11. marts, oplever ejendomsbranchen en naturlig opbremsning i salgs- og udviklingsarbejdet. Det viser sig heldigvis at være en relativt kort opbremsning, og efter en tilvænningsperiode er ejendomsbranchen igen kendetegnet ved en sund og stabil aktivitet, som gør sig gældende året ud. Som for alle andre virksomheder i landet har den usædvanlige situation betydet, at Freja har måttet gentænke måden, hvorpå vi samarbejder og kommunikerer – ikke blot internt, men også eksternt med samarbejdspartnere, myndigheder og kunder. Medarbejderne har i den forbindelse udvist stor fleksibilitet og omstillingsparathed, og online møder internt og eksternt har vist sig at være en fuldt ud tilfredsstillende erstatning for fysiske møder. På trods af disse usædvanlige udfordringer har vi stadig kunnet levere et solidt afkast til vores ejer.

Et fokusområde for 2020 har været implementering af den godkendte strategi for 2025. Et centralt element i denne implementering har været arbejdet med fremadrettet at sikre flere indskud af ejendomme i Freja. I opstarten af strategiperioden har Freja fået analyseret statens ejendomsportefølje med henblik på at identificere mulige egnede ejendomme.

Ligeledes i forbindelse med implementering af Frejas strategi for 2025, er der i det forgangne år blevet ansat en chefkonsulent med ansvar for Key Account Management (KAM) med fokus på at udvikle og højne kvaliteten af samarbejdet med indskyderne af ejendomme. Dette har resulteret i tættere og mere systematisk dialog med indskyderne, eksempelvis Naturstyrelsen, Forsvaret og Bygningsstyrelsen.

Bestyrelsen godkendte i april Frejas nye kommunikationsstrategi, og implementeringen af denne er igangsat. Som et led i denne proces har Freja i 2020 insourcet kommunikationsydelsen. Dette har resulteret i yderligere opkvali-

ficering af kommunikationsindsatsen, hvor Freja i højere grad har en mere strategisk og proaktiv kommunikation til omverdenen.

Særligt fokus har været på udvikling og implementering af strategisk projektkommunikation rettet mod nogle af Frejas store, komplekse udviklingsprojekter. Større, komplekse projekter har alle det til fælles, at de påkalder sig stor opmærksomhed fra mange forskellige interessenter og derfor kræver en strategisk tilgang til planlægning og eksekvering af kommunikation, dialog og inddragelse.

Der har i 2020 været markant fokus på risikostyring med det formål at risikofafdække beslutningsprocesserne og bevare fokus på bundlinjen i de mest komplekse udviklingsprojekter. Der er i den forbindelse udarbejdet en risikostyringsprocedure, som nu praktiseres på alle udviklingsprojekter. Arbejdet koordineres internt af en risikomanager og behandles løbende i projektstyrergrupper internt i Freja.

Freja har i løbet af 2020 udarbejdet en ambitiøs bæredygtighedsstrategi, som blev præsenteret for bestyrelsen i november. Fremadrettet vil Freja i højere grad stille konkrete bæredygtighedskrav til investorerne ved større udviklingsprojekter. Der er i forlængelse af strategien derfor udarbejdet et katalog, som agerer værktøjskasse, når der for de større udviklingsprojekter skal udarbejdes bæredygtighedsstrategi med specifikke og dokumenterbare mål for bæredygtighed.

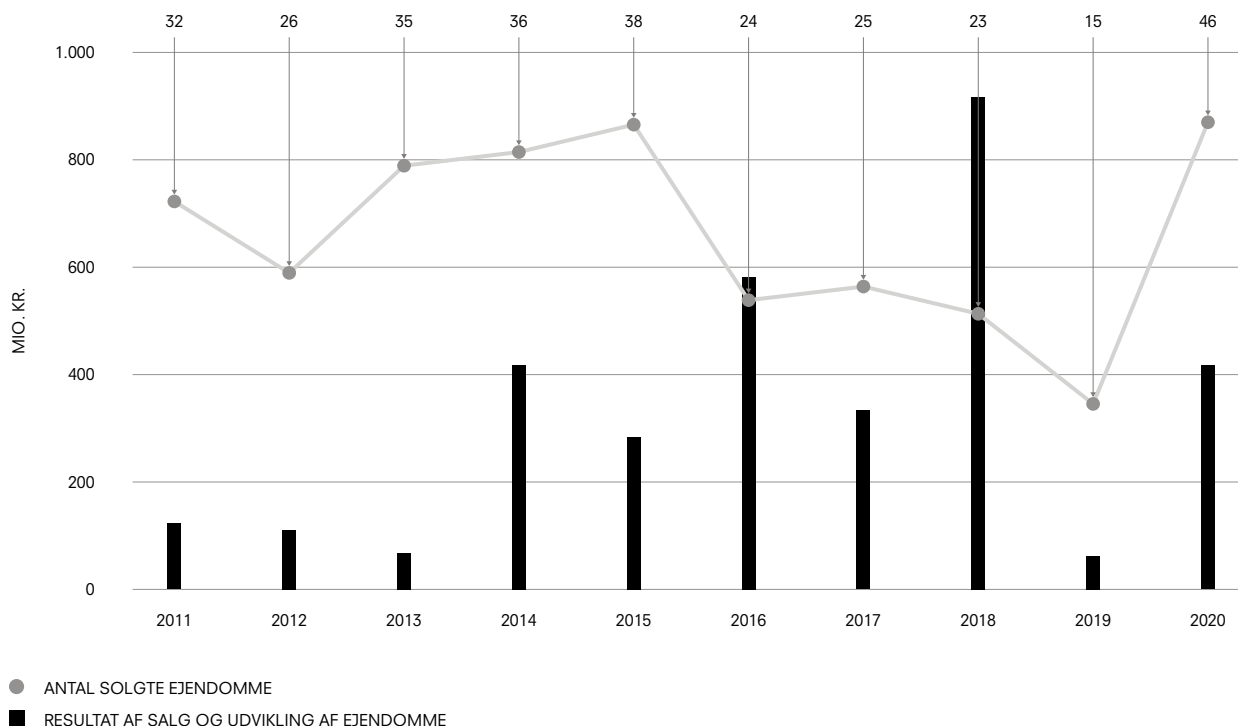
I det forgangne år har Freja arbejdet med flere store udviklingsprojekter, men særligt to markante projekter har fyldt meget – både internt i Freja og i den eksterne omtale af Freja – nemlig Jernbanebyen og Vridsløselille Fængsel.

Særligt udviklingen af hovedstadens nye bydel Jernbanebyen – det 365.000 m² store byudviklingsområde mellem Vasbygade, Enghavevej og Ingerslevsgade - har krævet mange ressourcer, og det er derfor tilfredsstillende, at der, trods udfordringer relateret til nedlukning af landet, har været en planmæssig udvikling af projektet.

I Albertslund Kommune har vi ligeledes oplevet en tilfredsstillende udvikling. I august blev det offentliggjort, at Freja har solgt Vridsløselille Fængsel, og som en del af forarbejdet til den kommende masterplan for det store område midt i Albertslund, afviklede vi i løbet af året en vellykket arkitektkonkurrence i form af et paralleloppdrag med fem teams.

Samtidig med at disse to store projekter havde vind i sejlene i det forgangne år, blev Sydlejren på Flyvestation

UDVIKLING I EJENDOMSSALGET



Værløse indviet i september. Den officielle indvielse af det 75 hektar store bolig- og erhvervsområde, markerede samtidig en snarlig ende på et mangeårigt og yderst vellykket samarbejde med Furesø Kommune, investorer, arkitekter samt områdets beboere, naboer og foreninger.

Endelig blev Hans J. Carstensen i juni ny bestyrelsesformand for Freja. Det skete, da selskabets formand siden 2010 og medlem siden 2007, Søren Johansen, udtrådte af bestyrelsen. I december blev Line Køhler Ljungdahl udpeget som nyt, femte bestyrelsesmedlem, og ved samme lejlighed blev Bo Rygaard, medlem af bestyrelsen siden 2016, ny næstformand.

I september meddelte Karen Mosbech bestyrelsen, at hun i 2021 ønsker at fratræde sin stilling som adm. direktør for Freja, efter at have bestredet posten siden 2009. Christina Jørgensen er ansat som ny adm. direktør, og hun tiltræder stillingen 1. juni 2021.

Udviklingsprojekter

Med nedlukningen i marts grundet COVID-19 fulgte overvejelser om, hvorvidt igangværende udviklingsprocesser på de store projekter ville tabe fart. Der viste sig dog en hurtig omstilling til brug af de virtuelle mødeplatforme, hvor det blev naturligt at samarbejde med rådgivere,

investorer og myndigheder. I kommunerne blev udvalgs- og byrådsmøder afviklet over Teams, og By- Plan- og Miljøudvalget i Helsingør Kommune vedtog på et virtuelt møde den sidste lokalplan for Helsingør Hospital, som giver mulighed for etablering af 506 boliger. Der er i dette projekt mulighed for etablering af i alt 636 boliger.

I Albertslund Kommune igangsatte Freja i forsommeren et parallelopdrag om en masterplan for den 160.000 m² store grund med de ca. 20.000 m² eksisterende bygninger, som det tidligere Vridsløselille Fængsel udgør. Fem teams udarbejdede hver deres bud på en masterplan, som undervejs løbende blev drøftet på workshops med fagdommere og kommunen. I parallelopdraget var der særligt fokus på at skabe et bykvarter midt i Albertslund, som kan danne rammerne for det gode liv med et stærkt fællesskab mellem beboerne – et særligt fokusområde for Albertslund Kommune. Parallelopdraget blev afsluttet i november med fem meget gennearbejdede og inspirerende forslag. Masterplanen forventes vedtaget i 2021 og skal danne grundlag for de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

Da Københavns Kommune 27. februar godkendte 'Københavns Kommuneplan 2019', blev udviklingen af Jernbanebyen skudt i gang, og 2020 har i høj grad handlet om

udviklingen af dette 365.000 m² store udviklingsområde midt i København. Inddragelse af interessenter har været centralt i det indledende udviklingsarbejde. Således har Freja sammen med DSB Ejendomsudvikling afholdt en åben idéfase, hvor alle interesserede kunne indsende forslag til fremtidens Jernbanebyen. Desuden har et advisory board bestående af fageksperter fra en bred vifte af brancher kommet med relevante input til udviklingen af Jernbanebyen. Endelig er der også nedsat en interessentfølgegruppe bestående af blandt andet repræsentanter fra to lokaludvalg, lokale foreninger og naboer. De skal følge den igangværende arkitektkonkurrence, der gennemføres som et parallelopdrag mellem fem tværfaglige teams. De fem teams blev udvalgt blandt et ekstraordinært stærkt ansøgerfelt bestående af 30 teams fra ind- og udland. Arkitektkonkurrencen blev igangsat i november 2020 og forventes afsluttet i marts 2021. Helhedsplanen forventes politisk godkendt i 2021.

I Ballerup blev der arbejdet videre med en helhedsplan for Jonstruplejren – et område som i det forgangne år har

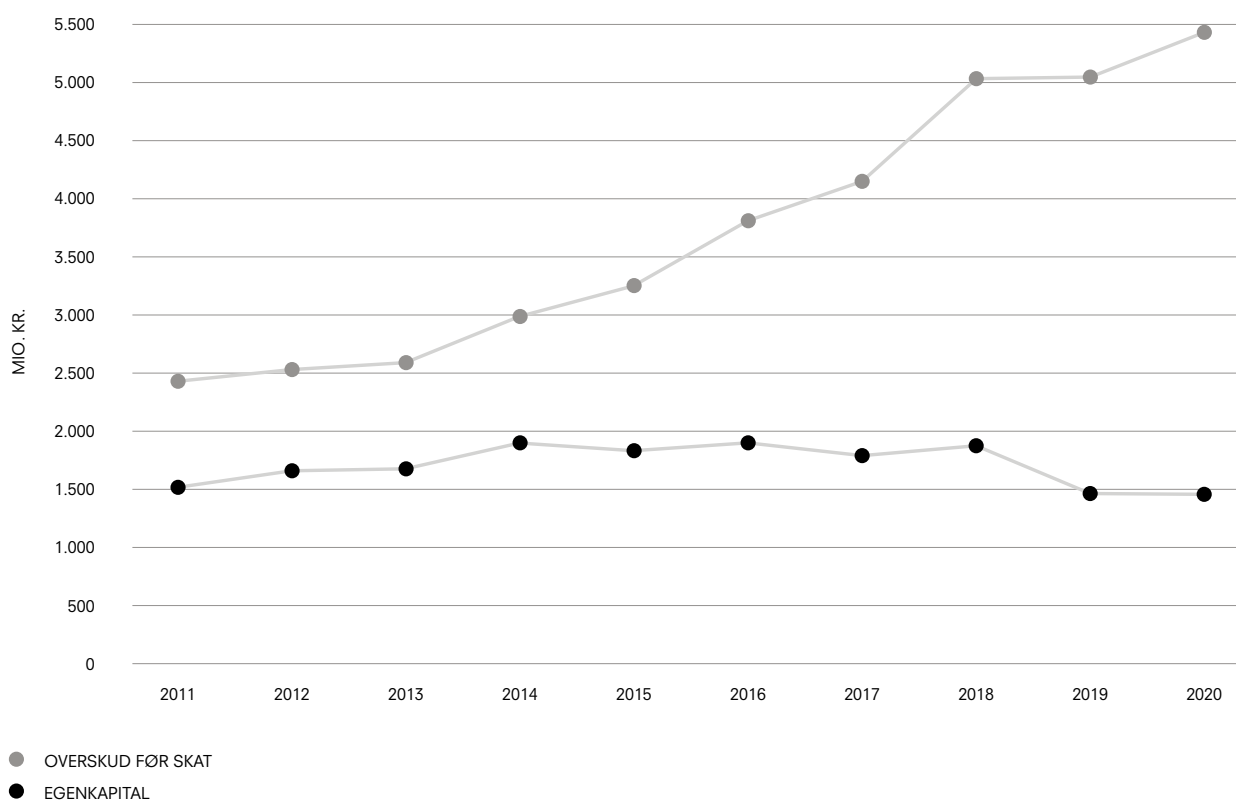
fungeret som en del af COVID-19-beredskabet. Der har været arbejdet med yderligere afklaring af flere tekniske forhold – blandt andet de fredningslinjer, som skoven genererer. Ballerup Kommune har besluttet at foretage et større forarbejde omkring inddragelse af politikere og nøgleinteressenter, og således nedsættes der primo 2021 et planudvalg, hvor Ballerup Kommune, Freja og områdets mange nøgleinteressenter sammen skal sikre grundlaget for et bredt ejerskab i den fremtidige udvikling af det store, naturskønne område.

I 2021 skal der arbejdes videre med projektspecifikke bæredygtighedsstrategier for de enkelte projekter. I Jernbanebyen og Jonstruplejren vil bæredygtighed få en fremtrædende rolle, og de forventes efterfølgende at fungere som cases til inspiration og læring for fremtidige Freja-projekter.

Indskud af ejendomme

I 2020 fik Freja indskudt 50 ejendomme og tilkøbte to ejendomme. Ejendommene har en samlet værdi på

AKKUMULERET OVERSKUD / EGENKAPITAL



201,8 mio. kr. Ejendommene kom fra hhv. Forsvars-, Udlændinge- og Integrations-, Erhvervs-, Transport- og Bolig- samt Miljø- og Fødevarerministeriet.

Salg

Freja gennemførte 46 endelige salg i 2020. Der er med andre ord tale om en væsentlig stigning sammenlignet med 2019, hvor tallet var 24. Til gengæld er der i år tale om en række mindre ejendomme blandt de 46.

Salgene varierer lige fra Vridsløselille Fængsel i Albertslund og Cortex Park i Odense, til en jagtbytte med tilhørende fredskov i Sønderjylland. Nogle salg blev gennemført uden betingelser, andre har været hægtet op på en række betingelser, der i samarbejde skulle udredes. Fælles for alle er, at de tidligere har tilhørt staten eller regionerne og nu har fået nyt liv på det private marked.

I 2020 har der fortsat været overvældende interesse for vores store udviklingsejendomme. Vi har afholdt en række strukturerede investormøder om Vridsløselille Fængsel med henblik på at finde investorer og samarbejdspartnere, og vi har efterfølgende gennemført et salg af det gamle statsfængsel midt i Albertslund. Salget er indgået på betingelse af ændrede lokalplaner og indtægtsføres i de kommende år.

Vi har ligeledes gennemført salg af fire byggeretter til henholdsvis boliger på omkring 24.000 etagemeter og erhverv med parkeringskælder på omkring 16.500 etagemeter i Cortex Park i Odense. Cortex Park er nabo til SDU og det kommende Universitetshospital og er en del af Campus Odense – et af Europas mest ambitiøse vækst- og udviklingsområder for forskning, uddannelse og erhverv. Cortex Park er desuden et af Frejas største aktiver udenfor hovedstadsområdet, og vi oplever en markant interesse for dette område. Salget af de fire byggeretter i Cortex Park er endelige handler og er således overdraget til køber.

Desuden har der i løbet af 2020 været endog meget stor interesse for Jernbanebyen, og vi har derfor afholdt flere indledende drøftelser med potentielle investorer om dette store område midt i København.

Den store interesse fra investorer rettet mod større udviklingsejendomme er kommet fra såvel danske som udenlandske investorer og private som institutionelle. Den fortsat lave rente, det attraktive realkreditmarked og et fortsat investeringsbehov driver således interessen for større projekter.

Freja ønsker et fortsat øget og bredt samarbejde med

eksterne mæglere på vores mindre salgsejendomme beliggende udenfor hovedstadsområdet, og vi har derfor udbygget antallet af samarbejder i det forgangne år for derved at sikre kontakten til det lokale marked. Herudover har Freja benyttet erhvervsmæglere på de større udviklingsejendomme med længerevarende, strukturerede salgsprocesser i 2020. Det har her været vigtigt at kommunikere transparent og entydigt til mange interessenter over flere faser, og samarbejdet med eksterne erhvervsmæglere har muliggjort, at Freja kunne have større opmærksomhed rettet mod ejendommens udvikling og endelige prissætning.

Vederlagspolitik

Bestyrelsens medlemmer aflønnes med et fast, årligt vederlag, der fastsættes af generalforsamlingen.

Direktionen aflønnes med en fast, årlig bruttogage. Herudover er der etableret en bonusordning baseret på opfyldelsen af en række mål, der fastsættes ved årets begyndelse. Bonus kan maksimalt udgøre 25% af den faste gage.

Ved generalforsamlingen i marts 2008 tiltrådtes de overordnede retningslinjer for selskabets incitamentsafklønning jf. www.freja.biz/article/politikker.

Medarbejderne aflønnes ligeledes med en fast årlig bruttogage. Bruttogagen til både direktionen og øvrige medarbejdere indeholder bidraget til den pensionsordning, som den enkelte beslutter. I samråd med bestyrelsens formand har direktionen desuden mulighed for at tildele medarbejdere et årligt ekstra vederlag, der tildeles på grundlag af en vurdering af individuelle indsatser og opnåede resultater. I 2020 blev der i alt udbetalt sådanne vederlag på 665.000 kr., svarende til 4,0 % af den samlede lønsum, eksklusiv direktionens lønninger.

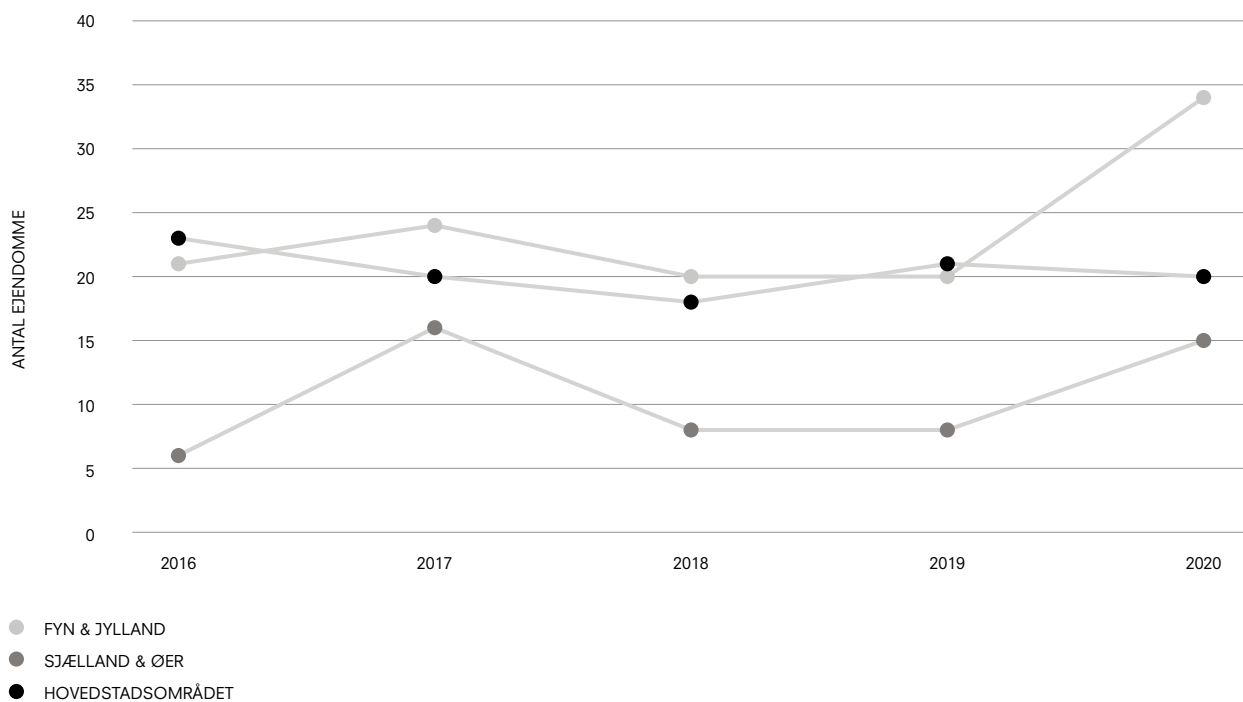
Vederlag til bestyrelse og direktion er desuden omtalt i note 7 i Årsregnskabet.

Risici

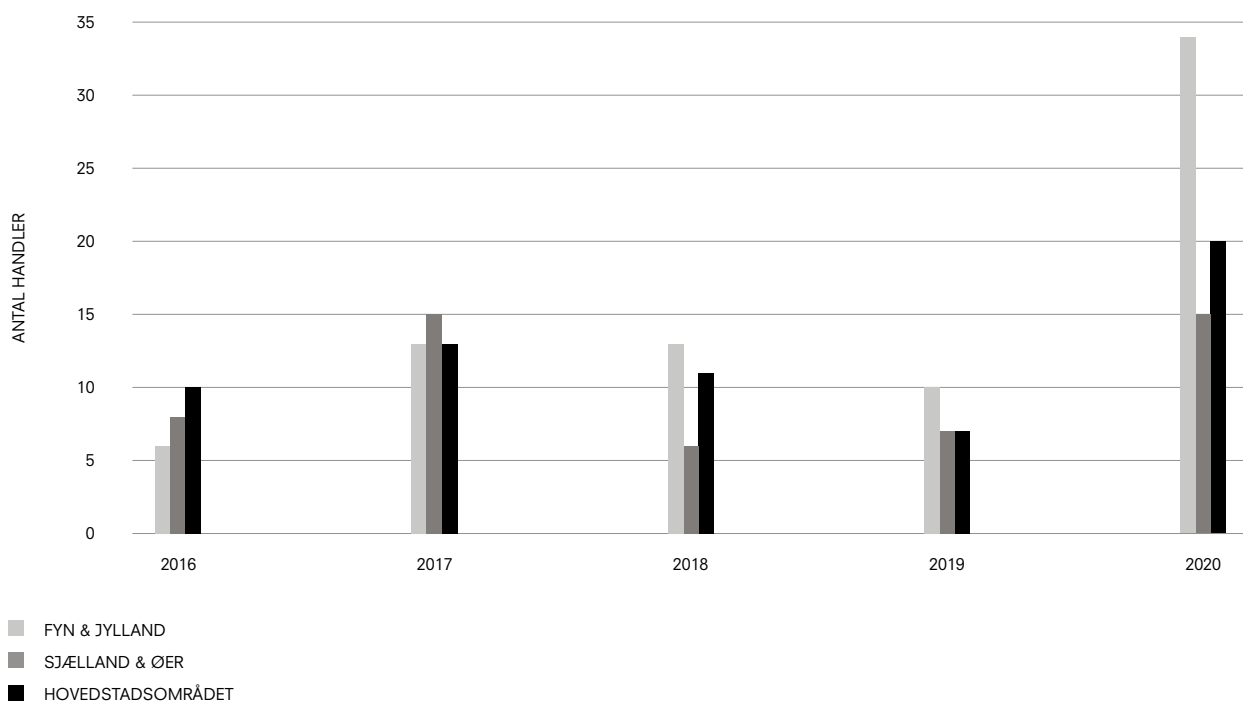
Frejas økonomiske resultat og stilling er tæt knyttet til markedsforholdene på ejendomsmarkedet og udviklingen på kapitalmarkedet. Ejendommene er forsikrede for fysiske skader og ansvar. Selskabet er involveret i et beskedent antal retstvister, der ikke vil påvirke resultatet væsentligt, selv hvis de mod forventning ikke skulle falde ud til selskabets fordel.

De fleste af Frejas ejendomme skal have ændret planbestemmelser, før et salg kan gennemføres på optimale vilkår. Det sker altid i en tæt dialog med planmyndig-

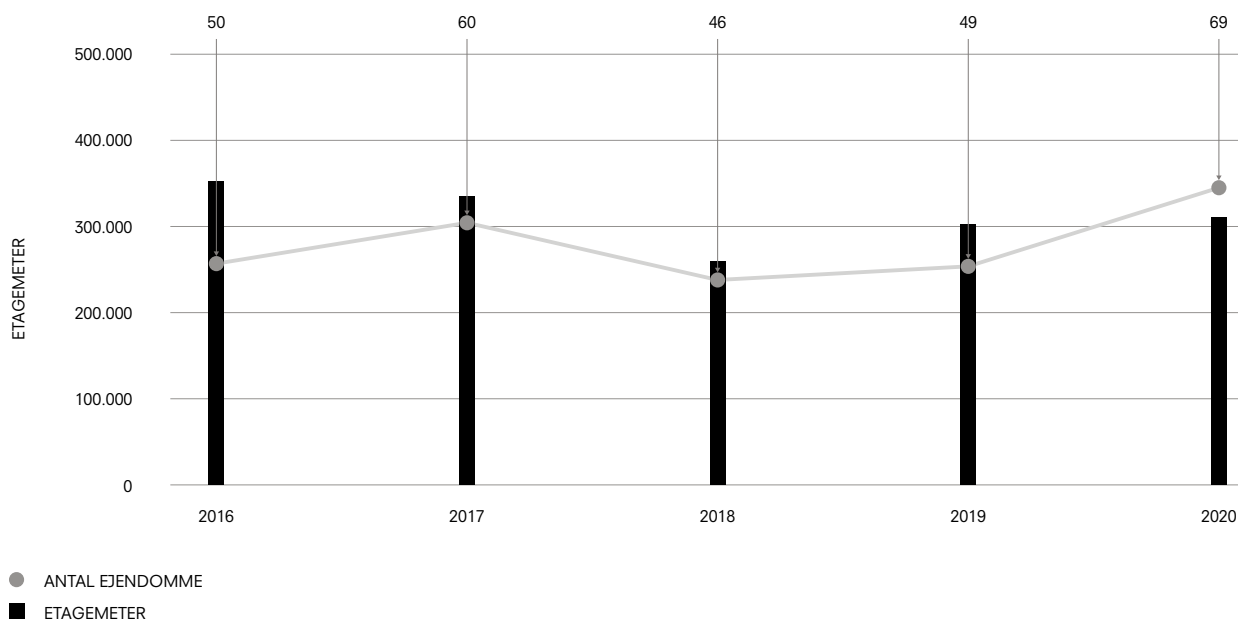
BEHOLDNING AF EJENDOMME OPDELT GEOGRAFISK



ANTAL GENNEMFØRTE HANDLER OPDELT GEOGRAFISK



UDVIKLING I EJENDOMSPORTEFØLJE



hederne. Markedsværdien af en ejendom vil nogle gange blive påvirket betydeligt af ændringerne i de fremtidige anvendelsesmuligheder.

Prisdannelsen er også påvirket væsentligt af beliggenheden. Der er meget store regionale forskelle i efterspørgslen på både boliger og erhvervsjendomme. Det vurderes løbende, om den bogførte værdi af selskabets ejendomme er udtryk for den værdi, som ejendommen mindst kan sælges for. Nogle af selskabets ejendomme er forurenede, og når en ejendom overtages, indgår forventningerne til fremtidige oprensningssudgifter i værdisætningen.

Alle køb og salg af ejendomme foregår i danske kroner. Der er ikke knyttet risici til selskabets finansiering, idet behovet for træk på kreditfaciliteter er beskedent. Desuden sker placering af indlån på vilkår på dag-til-dagmarkedet eller aftalemarkedet. Der sker en risikospredning ved, at indskud og depoter fordeles på et antal store og mellemstore danske pengeinstitutter. For alle pengeinstitutters vedkommende er der fastlagt maksimumsgrænser, som kun kan afviges ved bestyrelsesbeslutning.

En ejendomshandel indregnes i det år, hvor handlen er indgået, og kontrollen af ejendommen er overgået til køber. Det gælder også i de situationer, hvor endelig afregning først finder sted i det efterfølgende år. På de

handler har Freja ultimo 2020 modtaget kutymemæssig udbetaling, der er deponeret eller sikret ved garanti. Handler for 69 mio. kr. af årets samlede omsætning afregnes først i 2021. Der er derfor knyttet kreditrisiko til betalingen af restkøbesummen frem til afregningen.

Ejendomsretten til de solgte ejendomme overgår først, når der er sket deponering af hele købesummen. Ved eventuel misligholdelse er ejendommen fortsat Frejas, hvilket betyder, at kreditrisikoen er knyttet til avancen ved den misligholdte handel. I 2020 har selskabet ikke konstateret tab ved misligholdte handler.

I forbindelse med salg af udviklingsejendomme kan selskabet påtage sig at forestå oprydning af forurening eller byggemodning af infrastrukturen. Der er derfor risiko knyttet til vurderingerne af værdien af sådanne forpligtelser. Der var i 2020 en negativ regulering på 2 mio. kr. vedrørende disse forpligtelser.

På udviklingsejendomme kan der ligeledes være klausuler med merkøbesum ved opnåelse af yderligere byggeretter. Der var i 2020 en positiv regulering på 21 mio. kr. vedrørende tidligere års salg af ejendomme.

Selskabsledelse

Selskabet følger udviklingen i retningslinjer for god selskabsledelse. Bestyrelsen betragter anbefalingerne i

rapporten, Statens ejerskabspolitik, udgivet af Finansministeriet i 2015 som kodeks for ledelsen af selskabet. For mere information, se dokumentet "Freja ejendomme A/S - og god selskabsledelse" opdateret januar 2018 på www.freja.biz/article/politikker.

Redegørelse for samfundsansvar

Freja skaber nyt liv i funktionstømte, statslige bygninger. Vi arbejder med at transformere ejendommene, så samfundets ressourcer udnyttes optimalt i såvel økonomisk som bæredygtig forstand. Vi samarbejder med investorer, kommuner og andre interessenter om at finde nye anvendelsesmuligheder, så den gamle domstol, det nedlagte sygehus og den rømmede kaserne får en ny rolle i lokalsamfundet. Vores arbejde skaber værdi for fællesskabet – ikke kun lokalt, men også nationalt. Således har Freja gennem årene udbetalt omkring 4 mia. kr. i udbytte til statskassen – penge, som går i den fælles kasse.

Tilbage i 2017 formulerede Freja en CSR-politik og Code of Conduct, som er implementeret i vores arbejds-gange og processer. Det er dog ikke nok at udarbejde politikker, der ser fine ud på hjemmesider, hvis de ikke implementeres og ikke bliver anvendt i praksis. Derfor arbejder vi fortsat målrettet med at bruge principperne i vores hverdag i organisationen og skabe en dialog med vores leverandører på områder, hvor der kan være fare-momenter.

Frejas CSR-politik er tilgængelig på www.freja.biz/article/politikker og beskriver, hvordan vi arbejder med CSR i forskellige processer. Vi tænker CSR ind i, hvordan vi drifter ejendomme, sælger og udvikler dem. Vi har det også på agendaen, når vi vælger rådgivere. Hvert år opsætter vi mål for vores indsats og rammesætter konkrete aktiviteter for at nå målene. Hvert kvartal og ved årets afslutning evaluerer vi indsatsen og justerer den, hvis der er behov for det.

I 2017 satte vi for første gang specifikke mål for vores CSR-indsats udover vores hovedaktivitet. Her formulerede vi fem overskrifter med delmål, som vi satte særligt fokus på: 1. Klima og Miljø, 2. Arbejdsforhold, 3. Kvalifikationer, 4. Valg af samarbejdspartnere og 5. Byggesager.

Vi har siden da haft stor fokus på denne indsats, ikke mindst i forbindelse med byggesager, da det erfaringsmæssigt er her, at risikoen er størst for brud på Code of Conduct - ikke mindst i forbindelse med brug af udenlandsk arbejdskraft. Det står klart for os, at struktureringen af arbejdet med CSR og bæredygtighed under FN's 17 verdensmål vil få stor betydning for Frejas fremtidige arbejde med bæredygtighed. I 2020 har vi lagt et lag

ovenpå arbejdet med bæredygtighed med udarbejdelsen af en bæredygtighedsstrategi, som var et af målene i vores strategi for 2025.

Vi oplever i vores samarbejder med andre aktører i branchen et større fokus på bæredygtighed og klimamål. Regeringens fremlæggelse af en egentlig klimalov er med til at skubbe yderligere til denne dagsorden. I Frejas 5-års plan var en af målsætningerne en formulering af en bæredygtighedsstrategi, hvilket har haft stort fokus i 2020. I bæredygtighedsstrategien peges særligt på Verdensmålene 3, 11, 12 og 13 for hhv. Sundhed og trivsel, Bæredygtige Byer og Lokalsamfund, Ansvarligt Forbrug og Produktion samt Klimaindsats, som tættest på Frejas arbejde. Et mål for 2020 bliver udvikling af en rapporteringsform for arbejdet med klimamålene. For at sikre en implementering af målsætningerne fra bæredygtighedsstrategien og gøre den operationel, er strategien suppleret med et virkemiddelkatalog, som beskriver mulige tiltag alt efter ejendommens størrelse, udviklingsmuligheder mv. Der udarbejdes en projektspecifik bæredygtighedsstrategi for hvert af de større udviklingsprojekter.

Et mål for 2021 er blandt andet, at der for Jernbanebyen og Jonstruplejren beskrives ambitiøse, projektspecifikke bæredygtighedsstrategier, som kan danne grundlag for, at disse projekter udvikles med fokus på bæredygtighed, som kan fremstå som særlige case-projekter til inspiration for fremtidige Freja-projekter.

Klima og Miljø

Freja søger kontinuerligt at nedbringe alt forbrug af vand, varme og el på de tomme bygninger i vores portefølje. Vores hovedfokus har været på el- og varmeforbruget, da det repræsenterer vores største udgift og vores største klimapåvirkning. Der er dog en balance i at finde det varmeniveau, der giver den største besparelse og samtidig opretholder ejendommens niveau, så ejendommen ikke får fugt eller svampeskader. Derfor har Freja i de seneste år installeret intelligent varmestyring i større ejendomme, som styrer varmen efter den faktiske temperatur i ejendommene. Dette har givet besparelser på op til 30% af varmeforbruget.

Vi har de seneste år arbejdet på, at alle tomme ejendomme over 5.000 kvadratmeter skulle have installeret intelligent varmestyring som standard. Da flere af vores bygninger bliver revet ned af køberne for at give plads til nybyggeri, gennemgår vi løbende porteføljen for at sikre, at vi ikke har unødigt forbrug på nedrivningsejendomme. Dette mål er allerede nået, og arbejdet fortsætter med de løbende indskud af ejendomme i Freja.

På vores største tomgangsejendom investerede vi i 2018 i et større energioptimeringsprojekt, som vi nu for alvor kan måle effekten af. Vi satte os som mål at spare hhv. 20% og 10% i 2018 og 2019 på denne ejendom, og resultatet er over de to år en besparelse på 62% på gasforbruget og hele 86% på elforbruget. I 2020 satte vi som mål at spare 10% yderligere. På varmemeforbruget har vi i 2020 sparet yderligere 90% som følge af en generel sænkning af indendørstemperaturen. Dette svarer til en besparelse på 459 ton CO₂.

På elforbruget har vi i 2020 sparet yderligere 62% svarende til 284 ton CO₂. Til sammenligning udleder en person ca. 6-9 ton CO₂ årligt. Målet er i 2021 at holde forbruget på samme niveau som i 2020 og om muligt at sænke forbruget yderligere.

Derudover har vi fastholdt intelligent varmestyring på alle ejendomme på over 5.000 kvadratmeter, som vi ikke forventer vil blive revet ned eller solgt inden for seks måneder.

I 2018 investerede vi i opgradering af vores energi-data-system for fremadrettet at minimere vores energiforbrug. Målet i 2020 var at få det endeligt implementeret og få et totalt overblik over forbruget på alle ejendomme, som kan gøre os i stand til at fastsætte mål for fremtidigt forbrug pr. kvadratmeter. Arbejdet er i 2020 vanskeliggjort af en høj omsætning i porteføljen med ejendomme med forskellige energiniveauer og opvarmningstyper. Den korte liggetid gør det svært at sammenligne forbrug fra år til år. Men vi ser effekterne på de store enkeltejendomme, hvor forbruget er overvåget via alarmer, og vi kan reagere inden for meget kort tid. Derfor har vi lagt en målsætning i 2021 om at køre sammenligning ejendom for ejendom for bygninger over 5.000 kvadratmeter og med forventet liggetid på over 2 år.

I Freja har vi forholdsvis stor tomgang på vores samlede bygningsmasse, men vi har oplevet, at der er meget lidt viden tilgængelig om drift af tomme bygninger. Vi indledte et samarbejde med Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) om at udarbejde en offentlig tilgængelig vejledning i bygningsdrift af tomme bygninger. Fokus i vejledningen vil være på at spare på energien, uden bygningen tager skade. Vi bidrager økonomisk og erfaringsmæssigt. Målet var at afslutte arbejdet i 2020, men på grund af COVID-19 er dette mål udsat til 2021.

Et fokuspunkt er nedrivningssager, hvor flere og flere materialer genanvendes. Fremadrettet vil vi i nedrivningssager søge samarbejdspartnere, der kan vurdere genanvendelsesmulighederne. I nedrivningsbranchen

er der allerede stor fokus på dette, og det er et område i konstant udvikling. I 2020 har vi i udviklingsarbejdet omkring Vridsløselille, hvor der er omkring 20.000 etagemeter eksisterende bygningsmasse, fået udarbejdet en ressourcekortlægning, som beskriver mængder af mursten, vinduer, tagsten mv. og mulighederne for at anvende det til nye funktioner i et fremtidigt projekt på grunden. Ressourcekortlægningen er indtænkt i det parallelpdrag, der er gennemført i 2020.

I Gladsaxe har vi en udviklingsejendom på Mørkhøj Bygade, og vi har meldt os ind i netværket Gladsaxe Erhvervsby. Vi har i det regi blandt andet deltaget i en netværksgruppe om genanvendelse af materialer i byggebranchen sammen med nøgleaktører fra branchen. Det har resulteret i portalen, bygcirkulært.dk, hvor virksomheder kan udveksle brugte byggematerialer. Dette er et område i rivende udvikling, og vi følger recycling tæt.

De projektspecifikke bæredygtighedsstrategier skal give mere klart definerede klimamål i vores udviklingsprojekter og undersøge, om de har potentiale til at blive certificerede efter miljø-certificeringssystemet DGNB. Det gør vi i samarbejde med vores investorer, da kravene skal hænge sammen med den samlede økonomi i projektet. I sidste ende er det investorerne, der afgør, hvor langt de vil gå. Ved opstart af større udviklingsprojekter screener vi for DGNB og bæredygtighedspotentiale og udarbejder et dokument med anbefalinger til bæredygtighedstiltag, som vi præsenterer for køber af den pågældende ejendom. Målene for bæredygtighed i udviklingen af den enkelte ejendom skal præsenteres for køber allerede i tilbuds-brevet/head of terms, så det ikke bliver et argument for køber for at sænke prisen. I 2021 skal bæredygtighed være skrevet ind i tilbuds-brev og efterfølgende købsaftaler for de udviklingsejendomme, som vi bringer i salg.

Vi arbejder kontinuerligt med jordforurening, som er vores største risiko på miljøområdet, hvor vi dels oprenser jorden, hvor det er muligt eller sikrer os mod grundvandsforurening, hvor der er risiko for dette.

Arbejdsforhold

Vi har en målsætning om at fastholde Frejas lave sygefravær på under fem dage pr. medarbejder. I 2019 var det 2,8 dage, og i 2020 var det 2,3 dage. Vi vil ikke have personalesager, der skyldes et dårligt arbejdsmiljø. Vi søger kontinuerligt at forbedre det fysiske og psykiske arbejdsmiljø, da dette er det største risikoområde med stressramte medarbejdere. Vi ser både på arbejdspladssens indretning, og hvorledes medarbejderne motiveres og inspireres. Det gør vi via vores arbejdsmiljørepræsentant valgt af medarbejderne og gennem ekstern konsulent-

bistand. Freja har 26 medarbejdere, som primært udfører kontorarbejde, hvorfor vi ikke har de store udfordringer på området.

Kvalifikationer

Medarbejderne i Freja opfordres til at deltage i tværfaglige uddannelsesforløb. Vi har udarbejdet en systematisk oversigt over gennemført efteruddannelse og netværk i Freja, så vi sikrer, at alle løbende bliver opkvalificeret. Freja samarbejder med arkitektskolerne og har i 2020 to bachelorer ansat til vores udviklingsprojekter. I slutningen af året indgik vi aftale med Arkitektskolen Aarhus om at samarbejde om inddragelse af Jernbanebyen som semesterprojekt for en gruppe studerende. I samarbejde med Kunstakademiets Skoler for Arkitektur og Design har vi i 2020 fået tilsagn fra Innovationsfonden og Realdania om støtte til et erhvervs-Ph.d.-stipendiat om værdiskabelse i cirkulært byggeri og byudvikling. Kandidaten starter i sensommeren 2021 og skal belyse muligheder for cirkulær økonomi i udvalgte Freja-projekter.

Samarbejdspartnere

I Freja er vi opmærksomme på vores samarbejdspartnere. Frejas portefølje af ejendomme er meget varieret både hvad angår størrelse, beliggenhed og anvendelsesmuligheder. Derfor er skaren af investorer tilsvarende varieret. For at mindske risikoen for at sælge til investorer, der ikke lever op til forventninger om etisk adfærd, screener Freja købere efter udarbejdede KYC-procedurer (Know Your Customer).

Vi har gennemsigtige processer og giver alle lige mulighed for at deltage på investormøder. I 2020 oplevede vi i salgsprocessen stor interesse for Vridsløselille Fængsel, som blev indskudt i forsommeren 2019. Med udgangspunkt i diverse analyser og indledende udmeldinger fra Albertslund Kommune, havde vi i 2020 møder med en lang række interesserede investorer, inden vi indgik aftale med en køber.

Ved større udviklingsprojekter er vi opmærksomme på, at spillet med lokalområdet er afgørende for at sikre det bedste projekt og en konstruktiv proces. I januar 2020 havde vi i samarbejde med Ballerup Kommune et større borgerarrangement på Jonstruplejren, hvor der under vandring i området blev drøftet proces og input til udviklingen af ejendommen. På Vridsløselille Fængsel har vi primo 2020 haft besøg af flere interessentgrupper med fokus på bl.a. bevaring og beplantning til dialog om udviklingsprocessen.

Byggesager

Vi har de seneste år oplevet et stigende antal store byggesager. Derfor udarbejdede vi i 2017 et Code of Conduct til vores leverandører, som vi udleverer, før de afgiver et bud.

Vores Code of Conduct indeholder følgende punkter:

- Klima og miljø
- Menneskerettigheder og arbejdsforhold
- Sundhed og sikkerhed
- Antikorruption og forretningsetik

Det er dog ikke nok at udlevere et stykke papir, da vores største risikoområde er brud på arbejdsforhold i entreprenørbranchen. Det følges op med dialog og et fysisk møde på pladsen, der giver en fornemmelse af, om der er ordnede forhold på byggepladserne. Erfaringen fra disse besøg er, at der ikke var overtrædelser på arbejdsforhold og løn.

Overtrædelserne var mere af administrativ karakter som eksempelvis manglende politikker på hjemmeside. Det gav os også et indblik i, hvor vi ville lægge vægten fremadrettet med arbejds- og lønforhold som første prioritet. Vi har tilbage i 2018 haft en sag, hvor de ansatte hos en underleverandør ikke havde ordentlige arbejdsforhold. Dette var medvirkende til et leverandørskift på byggesagen.

Vi har nu indført, at vi selv møder op på første byggemøde og indleder en dialog med vores leverandør om vores forventninger og prøver at skabe et samarbejde fremfor et kontrollerende miljø. Udfordringen på området er dog, at problemerne ligger hos underleverandører i andet og tredje led, hvorfor vi stiller som krav, at vi får oplyst alle underentreprenører på pladsen, samt navnet på de ansatte. Vi har de senere år oplevet, at mange af vores leverandører oplever det som positivt, at vi har en holdning til, hvordan man opfører sig, og at det kræver en fælles indsats for at sikre, at alle kollegaer på tværs af fag og nationalitet har ordentlige forhold.

Vi har i 2020 ikke haft de store byggeprojekter og derfor heller ikke oplevet problemer med arbejdsforhold. Vi har derimod to store byggemodningsprojekter i 2021, hvor vores arbejde med at sikre ordentlige arbejdsforhold fortsætter.

Code of Conduct, som sendes ud til leverandører, fastslår, at vi ikke tolererer antikorruption, og at vi har en klar forventning til vores leverandører om, at de handler etisk korrekt.

Bestyrelse og ledelse

I løbet af 2020 har bestyrelsen afholdt seks møder. Derudover har bestyrelsen ved skriftlig votering behandlet et antal indstillinger fra direktionen om salg af ejendomme.

Der blev i årets løb afholdt fire generalforsamlinger, hvoraf tre var ekstraordinære og indkaldt for at godkende apportindskud af ejendomme.

Den ordinære generalforsamling blev afholdt 23. juni 2020. Her blev der vedtaget et udbytte på 400 mio. kr.

Bestyrelsen gennemgår og overvåger Frejas aktiviteter blandt andet ved at gennemgå detaljerede kvartalsregnskaber, der indeholder budgetopfølgning. På bestyrelsens møder drøftes selskabets mål for kommende perioder, risikovurderinger, principper for salg, sikring af aktiver og likvider, ligesom der tages stilling til Frejas overordnede politikker og strategier, herunder CSR og CG (Corporate Governance). Frejas kontrolmiljø og IT-forhold indgår i risiko-drøftelserne. Ligeledes mødes bestyrelsen med selskabets revision en gang om året. Med hensyn til hovedelementerne i selskabets kontrol- og risikovurderingssystemer ved regnskabsaflæggelsen, henvises der til www.freja.biz/article/politikker.

Afholdte generalforsamlinger

DEN 2. JANUAR 2020	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING – 51. INDSKUD
DEN 23. JUNI 2020	ORDINÆR GENERALFORSAMLING
DEN 14. DECEMBER 2020	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING – 52. INDSKUD
DEN 29. DECEMBER 2020	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING – 53. INDSKUD

Redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen

Bestyrelsen i Freja er sammensat af 3 kvinder (60%) og 2 mænd (40%).

En fordeling med 60/40 anses efter selskabslovens regler som en ligelig kønsfordeling. Freja har således ikke et underrepræsenteret køn i bestyrelsen og skal derfor ikke fastsætte et måltal for den fremtidige kønsfordeling. Bestyrelsen forventer at fastholde en ligelig kønsfordeling i fremtiden.

Freja er ikke omfattet af reglerne om at udarbejde en politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn på selskabets øvrige ledelsesniveauer. Men det kan oplyses, at ledelsesgruppen består af 2 kvinder og 3 mænd.

Ved udgangen af 2020 var 60% af lederne mænd og 40% kvinder, hvilket lever op til måltallet med en mangfoldighed i niveauet 40-60%. For at sikre egnede kandidater til lederstillinger stræber Freja efter mangfoldighed i ledelsen og bestyrelsen ved at have en variation i køn, uddannelse, alder og erfaring. Mangfoldigheden fremmes igennem rekrutteringsprocessen..

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet væsentlige hændelser efter regnskabsårets udløb, der mærkbart påvirker Frejas planer eller økonomiske og finansielle stilling ved årets begyndelse.

Forventninger til 2021

Det er vores forventning, at en række salg fra 2020, der er betingede af vedtagne lokalplaner en række steder i landet, endeligt gennemføres i 2021.

COVID-19 og de efterfølgende nedlukninger af samfund over hele verden har skabt flere ubekendte faktorer, men det er stadig vores forventning, at Danmark med dets stabile politiske miljø fortsat vil agere sikker havn for investeringer. Det er derfor vores forventning, at Danmark, og ikke mindst København, fortsat vil udgøre et attraktivt marked i 2021 for både indenlandske og udenlandske investorer. Det er desuden vores erfaring, at de største investorer fra ind- og udland med langsigtede strategier agerer upåvirket af den nuværende situation med COVID-19. Det er således vores forventning, at denne positive tendens vil fortsætte i 2021.

På grund af den ændrede budgetvejledning i 2019, der gør, at Freja som udgangspunkt fremover varetager salg af alle statslige ejendomme, forventer vi fortsat en god tilgang af statslige ejendomme med stort udviklingspotentiale i 2021. Vi forventer derfor, at vores portefølje af udviklingsejendomme vokser i 2021.

Derudover ser vi frem til at fortsætte det konstruktive samarbejde med regionerne, der indtil videre har resulteret i udviklingsprojekter og efterfølgende salg af en række sygehuse oprindeligt købt af netop regionerne. Det er således vores forventning, at vi i 2021 kan erhverve 1-2 sygehuse med stort udviklingspotentiale fra regionerne. Vi ser ligeledes frem til et fortsat tæt og konstruktivt samarbejde med de mange kommuner, hvor vi har igangværende projekter.

2021 vil som det forgangne år indeholde yderligere implementeringer af Frejas strategi for 2025, og arbejdet hermed vil således fortsat udgøre et strategisk hovedfokus for ledelsen og dele af den øvrige organisation.

Dette vil blandt andet udmønte sig i et stadig skærpet fokus på at udvikle samarbejdet med indskyderne af ejendomme med key account management, og implementering af nye, databaserede udviklingsplaner for specifikke projekter. Endelig har vi fortsat fokus på implementering af kommunikationsstrategien.

Jernbanebyen og Vridsløselille Fængsel vil fortsat figurere blandt de største udviklingsprojekter i 2021, og vi forventer, at begge projekter vil tiltrække sig betydelig opmærksomhed fra omverden.

I 2021 vil vi fortsætte udviklingen af Jernbanebyen i tæt samarbejde med DSB Ejendomsudvikling og Københavns Kommune. Vi forventer at afslutte parallelopdraget i marts, hvorefter arbejdet med at udarbejde helhedsplan for bydelen igangsættes. Dette forventer vi bliver en meget synlig proces, der involverer ikke blot en politisk behandling, men også bred borgerinddragelse og dialog med mange lokale og professionelle interessenter.

I Albertslund vil udviklingen af Vridsløselille Fængsel gå ind i en ny, vigtig fase. Forude venter flere års tæt samarbejde med investorer og Albertslund Kommune om udviklingen af Vridsløselille Fængsel frem til lokalplanerne foreligger. Afsættet for udviklingen af det centrale område bliver at udarbejde en masterplan i 2021, som fastlægger retningslinjer for det kommende byggeri, den overordnede trafikløsning og selve den struktur for området, der efterfølgende bliver styrende for lokalplanlægningen og dermed de konkrete byggerier og anlæg. Masterplanen udarbejdes blandt andet på baggrund af projektforslagene i parallelopdraget, og forventes at blive udarbejdet i første del af 2021 og efterfølgende sendt i høring.

Et andet markant projekt, som går ind i en ny og vigtig fase i 2021, er Rolighedsvej Bycampus i Frederiksberg Kommune. Her forventer vi, at køber i 2021 igangsætter byggeriet ved Rolighedsvej, hvor der udover familie- og studieboliger etableres idrætshal, park og skole – et byggeri på i alt ca. 40.000 m².

2021 kommer også til at betyde en markant udskiftning i ledelsen, da Freja skal tage afsked med Karen Mosbech, der stopper som adm. direktør. Bestyrelsen har udpeget Christina Jørgensen som ny adm. direktør, og hun tiltræder stillingen 1. juni 2021.

Baseret på den nuværende viden og forventning til igangværende handler og planlagte lokalplanprocesser, samt øvrige forventninger til salg og drift, forventer vi et resultat i 2021 i størrelsesordenen 150-250 mio. kr. før skat.

Resultatdisponering og generalforsamling

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat på 294,9 mio. kr. efter skat foreslås disponeret med udlodning af udbytte på 600,0 mio. kr. og med overførsel af 305,1 mio. kr. fra frie reserver.

Den ordinære generalforsamling finder sted onsdag den 24. marts 2021 hos Freja.



Selskabets ledelse

Direktionen



Karen Mosbech

ADMINISTRERENDE DIREKTØR

ANSAT 2009

BESTYRELSESFORMAND I:

BOLIGFONDEN KUBEN

BYGNINGSFONDEN FÆNGSLET

BESTYRELSESMEDLEM I:

AGAT EJENDOMME A/S



Carsten Rasmussen

DIREKTØR

ANSAT 2008

BESTYRELSESMEDLEM I:

PARK KOLLEGERNE, FEAS, FORSKNINGSFONDENS

EJENDOMSSKAB A/S

Bestyrelse



Hans J. Carstensen

BESTYRELSESFORMAND

INDTRÅDT I BESTYRELSEN I 2014

DIREKTØR EGMONT FONDEN, DIREKTØR EGMONT INTERNATIONAL HOLDING A/S, DIREKTØR EGMONT ADMINISTRATION A/S, DIREKTØR EGMONT FINANSIERING A/S, DIREKTØR EGMONT INVESTERING A/S, DIREKTØR EJENDOMSSKABET VOGNMAGERGADE 11 APS, DIREKTØR EJENDOMSSKABET GOTHERSGADE 55 APS, DIREKTØR EGMONT SVENSK FINANSIERING A/S

BESTYRELSESFORMAND I:

EGMONT HOLDING AS (NO), TV 2 GRUPPEN AS (NO), TV 2 AS (NO), EGMONT HOLDING AB (SE)

BESTYRELSESNÆSTFORMAND I:

NORDISK FILM A/S, LINDHARDT OG RINGHOF FORLAG A/S

BESTYRELSESMEDLEM I:

NORDISK FILM A/S, LINDHARDT OG RINGHOF FORLAG A/S, EGMONT ADMINISTRATION A/S, EGMONT FINANSIERING A/S, EGMONT INVESTERING A/S, EGMONT SVENSK FINANSIERING A/S, PARKEN SPORT & ENTERTAINMENT



Bo Rygaard

NÆSTFORMAND

INDTRÅDT I BESTYRELSEN I 2016

ADM. DIREKTØR I DREYERS FOND

BESTYRELSESFORMAND I:

NETCOMPANY, PARKEN SPORT & ENTERTAINMENT, KFI ERHVERVSDRIVENDE FOND, EET INTERNATIONAL, SKAMOL INTERNATIONAL, KV FONDEN

BESTYRELSESMEDLEM I:

GAD ANDRESEN FONDEN, MB RICHTER FONDEN, FONDENES VIDENSCENTER, UDVIKLINGSRÅDET FOR COPENHAGEN SCIENCE CITY



Ane Arnth Jensen

BESTYRELSESMEDLEM

INDTRÅDT I BESTYRELSEN I 2009

VICEADMINISTRERENDE DIREKTØR I FINANS DANMARK

DIREKTØR REALKREDITRÅDET

NÆSTFORMAND I LD FONDE



Helle Søholt

BESTYRELSESMEDLEM

INDTRÅDT I BESTYRELSEN I 2018

FOUNDING PARTNER, CEO I:

GEHL / MAKING CITIES FOR PEOPLE

BESTYRELSESMEDLEM I:

REALDANIA, GEHL INSTITUTE, URANIAFONDEN & PLANETARIET,
DESIGNMUSEUM DANMARK



Line Køhler Ljungdahl

BESTYRELSESMEDLEM

INDTRÅDT I BESTYRELSEN I 2020

EXECUTIVE VICE PRESIDENT OG CHIEF LEGAL OFFICER I:

BANG & OLUFSEN

BESTYRELSESMEDLEM I:

BANG & OLUFSEN OPERATIONS A/S, B&O PLAY A/S, BANG & OLUFSEN
EXPANSION A/S, BANG & OLUFSEN DANMARK A/S, BANG & OLUFSEN
ESPAÑA SA, BANG & OLUFSEN B.V., BANG & OLUFSEN AG, BANG &
OLUFSEN U.K. LIMITED, AUTHENTICITY LIMITED, EASTBROOK FINANCE
LIMITED, BANG & OLUFSEN SVENSKA AB, BANG & OLUFSEN AS, BANG &
OLUFSEN BELGIUM NV, BANG & OLUFSEN ITALIA S.R.L., BANG & OLUFSEN
ASIA PTE. LTD., BANG & OLUFSEN AMERICA, INC., BANG & OLUFSEN
LIMITED (HONG KONG), BRIGHT FUTURE INTERNATIONAL LIMITED

Regnskabsberetning 2020

Årets resultat er et overskud på 378,1 mio. kr. før skat. Efter skat er resultatet 294,9 mio. kr. Selskabet har samlede aktiver pr. 31. december 2020 for 1.676,2 mio. kr. Selskabets egenkapital er 1.457,0 mio. kr.

Denne årsrapport er aflagt i overensstemmelse med IFRS som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter i henhold til Årsregnskabsloven.

Totalindkomstopgørelsen

Resultat af salg og udvikling af ejendomme

Der er i 2020 indregnet 46 salg, heraf endeligt salg af 32 ejendomme og 14 delsalg af ejendomme. Netto er der indtægtsført salg af ejendomme på 769,8 mio. kr. og en nettoavance på 414,6 mio. kr.

En ejendomshandel indregnes i det år, hvor handlen er indgået og kontrollen samt alle væsentlige risici og fordele ved ejendommen er overgået til køber. Det gælder også i de situationer, hvor overdragelsen først finder sted i efterfølgende år.

Der er i året indtægtsført netto 19,1 mio. kr. vedrørende reguleringer på tidligere års salg.

Selskabet vurderer løbende, om den regnskabsmæssige værdi for selskabets ejendomme er udtryk for en værdi, som ejendommen mindst kan sælges for. Ved vurderingen indgår eksterne mægleres vurderinger og budgetterede salgspriser og dermed forventningerne til det kommende år. Der lægges til grund for vurderingen, at handelsværdien opnås ved en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger. Frejas finansielle forhold er sådan, at der ikke er behov for at vurdere afhændelse af ejendommene ved en forceret handel. I vurderingen indgår ligeledes selskabets forventede omkostninger til miljøoprensning, projektudvikling, lokalplaner og salgsomkostninger.

Ved årets slutning har selskabet for en tidligere nedskrevet ejendom vurderet, at den forventede nettorealiseringsværdi er højere end kostprisen. Det har medført tilbageførsel af tidligere års nedskrivning af denne ejendom med i alt 2,5 mio. kr. For beskrivelse af vurderingen henvises til risikoafsnittet i ledelsens beretning.

Nogle indgåede ejendomssalg bliver først endelige og kan indtægtsføres, når en række forudsætninger, som udmatrikulering og lokalplanforhold er faldet på plads. Indtil da indgår ejendommen i posten omsætningsejendomme til kostpris som suspensive solgte ejendomme. Det samme gælder ejendomme, der er indgået optionsaftale på.

Disse regnskabsprincipper indebærer, at 16 aftaler indgået i 2020 eller tidligere år ikke er indregnet. Det er selskabets forventning, at de suspensive betingelser for disse handler vil blive afklaret i 2021 og 2022. Den foreløbige salgssum er 958 mio. kr. Aftalernes indhold og omfang vil i nogen udstrækning kunne påvirkes af, hvordan betingelserne kan blive opfyldt. Det er således ikke muligt præcist at angive det forventede resultat af disse aftaler.

Resultat af drift af ejendomme

Samlet er selskabets ejendomsdrift underskudsgivende i 2020 med et resultat på 4,0 mio. kr. Lejeindtægterne er fortsat på et væsentlig lavere niveau end tidligere år. Dette sammenholdt med sammensætningen i porteføljen har bevirket, at resultatet er et fortsat underskud i lighed med 2019.

DRIFTSINDTÆGTER, HUSLEJE MV. udgør 34,4 mio. kr. Som hovedregel bliver ejendomme indskudt i selskabet uden aktive lejemål. Da selskabet sigter mod at sælge ejendommene hurtigst og bedst muligt, er selskabets udlejningsbestræbelser ofte begrænset til at indgå lejemål af kortere varighed, med mindre det skønnes, at optimeringen af ejendommen sker ved først at udleje ejendommen. Men grundet længere liggetid bestræber selskabet sig i stadig højere grad på at udleje et øget antal ejendomme for at begrænse liggetidsomkostningerne.

DRIFTSOMKOSTNINGER udgør 38,4 mio. kr. og indeholder udgifter til ejendomsskatter, vedligeholdelse og ejendommenes øvrige driftsomkostninger som vagt, arealpleje og energiudgifter. Udgiften til ejendomsskatter og varme udgør en væsentlig andel af driftsudgifterne. Disse søges minimeret i form af intelligent varmestyring på større ejendomme og fokusering på korrekt ejendomsbeskatning. Længere liggetid på handler solgt på suspensive betingelser har bevirket et fortsat højt niveau i året på ejendomsskatter.

Finansiering

FINANSIERINGSINDTÆGTER kommer dels fra tilgodehavender og deponeringer i forbindelse med ejendomshandler, dels fra frie likvider. Posten finansieringsomkostninger er markant påvirket af de negative rentesatser.

Skat

SKAT AF ÅRETS RESULTAT udgør 83,3 mio. kr., som fremkommer ved aktuel skat for året med 85,5 mio. kr. og forøgelse af udskudt skat med 2,2 mio. kr. Selskabets effektive skatteprocent udgør 22,0%. Selskabet har aktiveret tilgodehavende udskudt skat med 20,2 mio. kr.

Årets resultat

ÅRETS RESULTAT på 294,9 mio. kr. efter skat foreslås disponeret med udlodning af udbytte på 600,0 mio. kr. og med overførsel af 305,1 mio. kr. fra frie reserver.

Balancen

Balancen er med 1.676,2 mio. kr. 86,4 mio. kr. lavere i forhold til primo. Der er på aktivsiden sket et fald i OMSÆTNINGSEJENDOMME på 50,2 mio. kr. som følge af at årets afgang af ejendomme, der ikke er opvejet af tilgangen i året. På DEPONERINGER og TILGODEHAVENDER er der samlet sket en fald på 349,6 mio. kr., og likviditet er steget med 313,5 mio. kr., som følge af frigivende deponeringer. På passivsiden er EGENKAPITALEN uændret, da betalt udbytte for 2019 på 400,0 mio. kr. er opvejet af årets resultat og kapitaludvidelser med samlet 394,9 mio. kr. GÆLDSFORPLIGTELSE er faldet med 81,2 mio. kr. som følge af fald i FORUDBETALINGER SUSPENSIVE salg på 97,9 mio. kr.

Aktiver

Kortfristede aktiver

EJENDOMME

Værdien af selskabets 69 ejendomme udgør i alt 776,1 mio. kr. Da selskabets formål er at sælge ejendommene hurtigst og bedst muligt, betragtes ejendommene som varebeholdninger under kortfristede aktiver.

I årets løb har selskabet modtaget 52 ejendomme i 3 indskud eller ved køb med 255,9 mio. kr., og værdien af disse indgår i ejendomsbeholdningen. Der henvises til note 13.

Som tidligere nævnt indgår ejendomme solgt på suspensive betingelser eller optionsaftaler i posten OMSÆTNINGSEJENDOMME.

ØVRIGE KORTFRISTEDE AKTIVER

Tilgodehavender solgte ejendomme udgør 104,8 mio. kr. Posten omfatter selskabets tilgodehavender vedrørende solgte ejendomme efter fradrag af forudbetalinger og deponeringer.

Likvider udgør 682,1 mio. kr. Hele beløbet er placeret på anfordringsvilkår.

Egenkapital

Selskabets EGENKAPITAL udgør 1.457,0 mio. kr.

Der er i løbet af året foretaget kapitalforhøjelser på i alt 100,0 mio. kr. i forbindelse med indskud af ejendomme. Den nominelle aktiekapital blev ved kapitalforhøjelsen øget med 3,7 mio. kr. til 50,2 mio. kr.

Bestyrelsens forslag til udbytte på 600,0 mio. kr. er opført særskilt under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser

LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

De langfristede gældsforpligtelser udgør i alt 5,0 mio. kr. og vedrører primært langfristede leasingforpligtelser som følge af IFRS 16.

Kortfristede gældsforpligtelser

KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

De kortfristede gældsforpligtelser udgør i alt 214,3 mio. kr. Heraf udgør ANDEN GÆLD 124,3 mio. kr., ANDRE GÆLDSFORPLIGTELSE 5,0 mio. kr., LEASINGFORPLIGTELSE 1,9 mio. kr., FORUDBETALINGER VEDR. SUSPENSIVE SALG 62,6 mio. kr. og SELSKABSSKAT 20,5 mio. kr.

ANDRE FORPLIGTELSE

Selskabet er part i enkelte retstvister. Udfaldet af disse vil ikke have væsentlig betydning for selskabets økonomiske stilling.

Pengestrømme

Selskabet har haft positive likvide beholdninger i hele 2020. Der er udbetalt udbytte med 400,0 mio. kr. i 2. kvartal. Ved nye indskud af ejendomme er kontant betalt 94,0 mio. kr.

Der er betalt selskabsskat med 53,9 mio. kr. Årets samlede pengestrøm er positiv med 313,5 mio. kr. frigivelse af deponeringer vedrørende årets og tidligere års omsætning.

Selskabets kreditfaciliteter i pengeinstitutter har ikke været anvendt i 2020. De samlede kreditfaciliteter er på 5,0 mio. kr. ultimo året.

Årets netto pengestrøm har været positiv med 313,5 mio. kr., som fordeles med 715,6 mio. kr. fra driftsaktivitet, -0,3 mio. kr. til investeringsaktivitet og - 401,8 mio. kr. fra finansieringsaktivitet.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2020 for Freja Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat, pengestrømme og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

KØBENHAVN, DEN 8. FEBRUAR 2021

DIREKTION

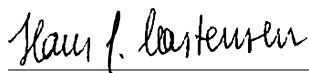


KAREN MOSBECH
ADMINISTRERENDE DIREKTØR



CARSTEN RASMUSSEN
DIREKTØR

BESTYRELSEN



HANS J. CARSTENSEN
BESTYRELSESFORMAND



BO RYGAARD
NÆSTFORMAND



ANE ARNTH JENSEN



HELLE SØHOLT



LINE KØHLER LJUNGDAHL

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Freja Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Freja Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter totalindkomstopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået

ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeldelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

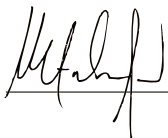
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen. herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

KØBENHAVN, DEN 8. FEBRUAR 2021

EY

GODKENDT REVISIONSPARTNERSKAB

CVR-NR: 30 70 02 28



MOGENS ANDREASEN

STATSAUTORISERET REVISOR

MNE-NR. 28603



HENRIK REEDTZ

STATSAUTORISERET REVISOR

MNE-NR. 24830

Totalindkomstopgørelse

FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER

(t. kr.)	Note	2020	2019
NETTOOMSÆTNING	4	769.847	272.050
KOSTPRIS	5	340.199	168.685
SALGSOMKOSTNINGER		15.107	10.768
AVANCE VED ÅRETS SALG		414.541	92.597
NEDSKRIVNINGER PÅ EJENDOMME	13	-2.500	32.000
RESULTAT AF SALG OG UDVIKLING AF EJENDOMME		417.041	60.597
DRIFTSINDTÆGTER, HUSLEJE M.V.		34.425	32.018
DRIFTSOMKOSTNINGER	6	38.474	38.829
RESULTAT AF DRIFT AF EJENDOMME		-4.049	-6.811
RESULTAT AF EJENDOMSVIRKSOMHED		412.992	53.786
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER	7,11,18	33.677	29.428
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER (EBIT)		379.315	24.358
FINANSIERINGSINDTÆGTER	8	1.570	1.835
FINANSIERINGSOMKOSTNINGER	9	2.782	2.947
FINANSIELLE POSTER, NETTO		-1.212	-1.112
RESULTAT FØR SKAT		378.103	23.246
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	10	83.255	5.295
ÅRETS RESULTAT		294.848	17.951
ANDEN TOTALINDKOMST		0	0
TOTALINDKOMST		294.848	17.951
RESULTATDISPONERING			
FORESLÅET UDBYTTE		600.000	400.000
OVERFØRT RESULTAT		-305.152	-382.049
		294.848	17.951

Balance pr. 31. december

(t. kr.)	Note	2020	2019
Aktiver			
Langfristede aktiver			
MATERIELLE AKTIVER			
INDRETNING AF LEJEDE LOKALER, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR		1.133	1.519
LEASINGAKTIVER		6.903	8.743
MATERIELLE AKTIVER I ALT	11	8.036	10.262
FINANSIELLE AKTIVER			
UDSKUDT SKAT	12	20.200	18.000
DEPOSITUM		563	545
FINANSIELLE AKTIVER I ALT		20.763	18.545
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		28.799	28.807
Kortfristede aktiver			
OMSÆTNINGSEJENDOMME			
EJENDOMME	13	776.060	826.273
OMSÆTNINGSEJENDOMME I ALT		776.060	826.273
TILGODEHAVENDER			
TILGODEHAVENDE SOLGTE EJENDOMME		104.808	175.884
ANDRE TILGODEHAVENDER		13.295	16.731
DEPONERINGER, EJENDOMSSALG		71.111	335.141
SELSKABSSKAT	14	0	11.077
TILGODEHAVENDER I ALT	17	189.214	538.833
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	682.134	368.681
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		1.647.408	1.733.787
AKTIVER I ALT		1.676.207	1.762.594

(t. kr.)	Note	2020	2019
Passiver			
EGENKAPITAL			
AKTIEKAPITAL		50.206	46.486
OVERKURS VED EMISSION		806.765	771.262
OVERFØRT RESULTAT		0	244.375
FORESLÅET UDBYTTE		600.000	400.000
EGENKAPITAL I ALT		1.456.971	1.462.123
Gældsforpligtelser			
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
LEASINGFORPLIGTELSE	11	4.956	6.818
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		4.956	6.818
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
LEASINGFORPLIGTELSE	11	1.947	1.925
FORUDBETALINGER SUSPENSIVE SALG	17	62.555	160.412
ANDRE GÆLDSFORPLIGTELSE	17	4.961	5.065
ANDEN GÆLD	15,17	124.362	126.251
SELSKABSSKAT		20.455	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		214.280	293.653
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		219.236	300.471
PASSIVER I ALT		1.676.207	1.762.594

Pengestrømsopgørelse

(t. kr.)	Note	2020	2019
RESULTAT FØR SKAT		378.103	23.246
REGULERING FOR IKKE-LIKVIDE DRIFTSPOSTER M.V.:			
AFSKRIVNINGER	11	2.545	2.392
NEDSKRIVNING OG HENSÆTTELSER PÅ EJENDOMME	13	-2.500	32.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	8,9	1.212	1.112
PENGESTRØM FRA PRIMÆR DRIFT FØR ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL		379.360	58.750
FORSKYDNING I:			
OMSÆTNINGSJEJENDOMME		152.713	-40.498
TILGODEHAVENDER		74.512	56.838
DEPONERINGER, EJENDOMSSALG		264.030	-121.184
FORUDBETALINGER, SUSPENSIVE SALG		-97.857	111.330
ANDRE GÆLDSFORPLIGTELSER		-104	1.188
ANDEN GÆLD		-1.889	17.011
PENGESTRØM FRA PRIMÆR DRIFT		770.765	83.435
FINANSIELLE POSTER NETTO, MODTAGET		-1.212	-1.112
PENGESTRØM FRA DRIFT FØR SKAT		769.553	82.323
BETALT SELSKABSSKAT		-53.925	-21.230
PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET		715.628	61.093
INVESTERINGER:			
INVESTERING I LANGFRISTEDE AKTIVER		-335	-235
PENGESTRØM TIL INVESTERINGSAKTIVITET		-335	-235
AFDRAG PÅ LEASINGGÆLD		-1.840	-1.845
AKTIONÆR:			
UDBETALT UDBYTTE		-400.000	-600.000
PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET		-401.840	-601.845
ÅRETS PENGESTRØM		313.453	-540.987
LIKVIDER, 1. JANUAR		368.681	909.668
LIKVIDER, 31. DECEMBER		682.134	368.681
SELSKABET HAR HERUDOVER VED ÅRETS UDGANG KREDITFACILITETER PÅ		5.000	5.000

Egenkapitalopgørelse

(t. kr.)

	AKTIEKAPITAL	OVERKURS VED EMISSION	AKKUMULERET RESULTAT	AKKUMULERET UDLODNING	OVERFØRT RESULTAT	FORESLÅET UDBYTTE	I ALT
EGENKAPITAL 1. JANUAR 2019	41.078	608.670	3.886.035	-3.259.611	626.424	600.000	1.876.172
EGENKAPITALBEVÆGELSER I 2019							
TOTALINDKOMST			17.951		17.951		17.951
FORESLÅET UDBYTTE				-400.000	-400.000	-400.000	0
ÅRETS KAPITALUDVIDELSER VED APPORTINDSKUD	5.408	162.592					168.000
UDLODDET UDBYTTE						-600.000	-600.000
EGENKAPITALBEVÆGELSER I 2019 I ALT	5.408	162.592	17.951	-400.000	-382.049	-200.000	-414.049
EGENKAPITAL 31. DECEMBER 2019	46.486	771.262	3.903.986	-3.659.611	244.375	400.000	1.462.123
EGENKAPITALBEVÆGELSER I 2020							
TOTALINDKOMST			294.848		294.848		294.848
FORESLÅET UDBYTTE				-600.000	-600.000	600.000	0
ÅRETS KAPITALUDVIDELSER VED APPORTINDSKUD	3.720	96.280					100.000
OVERFØRT FRA OVERKURS VED EMISSION		-60.777			60.777		0
UDLODDET UDBYTTE						-400.000	-400.000
EGENKAPITALBEVÆGELSER I 2020 I ALT	3.720	35.503	294.848	-600.000	-244.375	200.000	-5.152
EGENKAPITAL 31. DECEMBER 2020	50.206	806.765	4.198.834	-4.259.611	0	600.000	1.456.971

Aktiekapitalen kr. 50.205.871 er fordelt i aktier á kr. 100 eller multipla heraf.
Selskabet har kun én aktieklasser, og ingen aktier er tildelt særlige rettigheder eller lign.



Fortegnelse over noter

Generelle

1	ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	34
2	REGNSKABSMÆSSIGE VURDERINGER OG SKØN	37
3	RISICI	38

Reference til resultatopgørelse og balance

4	NETTOOMSÆTNING	39
5	KOSTPRIS (SOLGTE EJENDOMME)	39
6	DRIFTSOMKOSTNINGER	39
7	ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER	39
8	FINANSIERINGSINDTÆGTER	40
9	FINANSIERINGSOMKOSTNINGER	40
10	SKAT AF ÅRETS RESULTAT	41
11	MATERIELLE AKTIVER	41
12	UDSKUDT SKAT	42
13	EJENDOMME	42
14	SELSKABSSKAT	43
15	ANDEN GÆLD	43

Øvrige noter

16	EVENTUALFORPLIGTELSE	43
17	FINANSIELLE AKTIVER OG FORPLIGTELSE	43
18	HONORARER TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR	46
19	NÆRTSTÅENDE PARTER	46
20	KAPITALFORHOLD	46
21	BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB	47
22	ARTSOPDELT TOTALINDKOMSTOPGØRELSE	47
23	NY REGNSKABSREGULERING	48

Noter (T. KR.)

Note 1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Freja ejendomme A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter i henhold til Årsregnskabsloven.

Årsrapporten opfylder tillige International Financial Reporting Standards udstedt af IASB.

Bestyrelse og direktion har den 8. februar 2021 behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 for Freja ejendomme. Årsrapporten forelægges til Freja ejendommens aktionær til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 24. marts 2021.

Da selskabet ikke er et børsnoteret selskab, er selskabet ikke omfattet af IFRS 8 om segmenter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2020 implementeret følgende ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS om begrebsrammen for IFRS
- Amendments to IFRS 3 om definitionen af en virksomhedssammenslutning
- Amendments to IAS 1 og IAS 8 om definition af væsentlighed
- Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7 om IBOR-reformen
- Amendments to IFRS 16 om lejenedsættelser som følge af COVID-19

Ingen af ovenstående standarder har haft indvirkning på indregning og måling i årsrapporten.

Totalindkomstopgørelsen

Præsentationen af totalindkomstopgørelsen er tilpasset til selskabets særlige karakter og er således ikke opstillet som en traditionel funktions- eller artsopdelte totalindkomstopgørelse. I stedet er totalindkomstopgørelsen opstillet således, at selskabets aktivitet ved salg af ejendomme og aktiviteten fra drift af selskabets ejendomme præsenteres hver for sig, idet dette anses for at give et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Indtægter og omkostninger periodeafgrænses, så de omfatter regnskabsåret.

NETTOOMSÆTNING

Selskabets omsætning omfatter salg af ejendomme samt huslejeindtægter mv. ved drift af ejendomme. Salgsaftaler opdeles i individuelt identificerbare leveringsforpligtelser, der indregnes og måles særskilt til dagsværdi.

Omsætning indregnes, når kontrollen over den enkelte identificerbare leveringsforpligtelse overgår til kunden.

Den indregnede omsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen. Dagsværdien svarer til den aftalte pris tilbagediskonteret til nutidsværdi, hvor betalingsbetingelserne overskrider 12 måneder.

Den del af det samlede vederlag der er variabel, eksempelvis i form yderligere kvadratmeter til bebyggelse m.v., indregnes først i omsætningen, når det er rimeligt sikkert, at der ikke i efterfølgende perioder vil skulle ske tilbageførsel heraf, eksempelvis som følge af manglende målopfyldelse m.v.

SALG AF EJENDOMME

Salg af ejendomme og indregnes i omsætningen, når kontrollen over den enkelte identificerbare leveringsforpligtelse i salgsaftalen overgår til kunden, hvilket sker når væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten overgår til køber, samt fortjeneste og tab kan opgøres pålideligt. Suspensive betingelser i forbindelse med salget medfører, at indregning af salget udskydes, til det er overvejende sandsynligt, at disse betingelser opfyldes.

BETALINGSBETINGELSER I SELSKABETS SALGSAFTALER

For salg af ejendomme, hvor kontrollen overgår på ét bestemt tidspunkt, vil betalingsbetingelserne typisk være kontantbetaling eller deponering af købesum ved overdragelse eller der vil jf. aftalerne være stillet sikkerhed ved enten garanti eller pant på restkøbesummen.

DRIFTSINDTÆGTER, HUSLEJE M.V.

Lejeindtægter omfatter udleje af omsætningsejendomme under operationel leasing. Lejen periodiseres og indtægtsføres lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt.

KOSTPRIS

Kostpris omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning, herunder ejendommens regnskabsmæssige værdi opgjort under hensyntagen til eventuelt indgåede forpligtelser.

SALGSOMKOSTNINGER

Afholdte salgsomkostninger udgiftsføres i takt med afholdelsen.

DRIFTSOMKOSTNINGER

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets lejeindtægter, herunder ejendomsskatter, reparation- og vedligeholdelse mv.

ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, kontorlokaler og kontoromkostninger samt af- og nedskrivninger på materielle aktiver.

FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab, samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, herunder finansielle leasingforpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger klassificeres opdelt på de finansielle kategorier.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i totalindkomstopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer direkte i anden totalindkomst.

Balancen**Langfristede aktiver****INDRETNING AF LEJEDE LOKALER, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR**

Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Materielle aktiver afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

INDRETNING AF LEJEDE LOKALER	7 ÅR
DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR	3 - 5 ÅR

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets scrapværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Scrapværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller scrapværdien indregnes virkningen heraf i totalindkomstopgørelsen.

Afskrivninger samt avance og tab indregnes under administrationsomkostninger.

Leasingkontrakter

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

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

- Faste betalinger.
- Skyldige betalinger under en restværdigaranti.

Leasingforpligtelsen måles til amortiseret kostpris under den effektive rentes metode. Leasingforpligtelsen genberegnes, når der er ændringer i de underliggende kontraktuelle pengestrømme fra ændringer i et indeks eller en rente, hvis der er ændringer i selskabets estimat af en restværdigaranti.

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

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

Leasingaktivet justeres for ændringer i leasingforpligtelsen som følge af ændringer i vilkårene i leasingaftalen eller ændringer i kontraktens pengestrømme i takt med ændringer i et indeks eller en rente.

Leasingaktiver afskrives lineært over den forventede lejeperiode, der udgør:

DRIFTSMATERIEL	3 - 5 ÅR
----------------	----------

SALGS- OG ADMINISTRATIONSEJENDOMME

5 ÅR

Selskabet præsenterer leasingaktivet og leasingforpligtelsen særskilt i balancen.

Selskabet har valgt at undlade at indregne leasingaktiver med lav værdi og kortfristede leasingaftaler i balancen. I stedet indregnes leasingydelse vedrørende disse leasingaftaler lineært i resultatopgørelsen.

Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i selskabets udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i totalindkomst-opgørelsen.

Depositum

Depositum måles til kostpris.

Kortfristede aktiver

Omsætningsejendomme

Omsætningsejendomme, som omfatter ejendomme og grundarealer, måles til kostpris. Er netto-realisation-værdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger direkte relateret til overtagelsen samt efterfølgende forbedringer og efterfølgende regulering af kostpris aftalt ved oprindeligt køb. Kostprisen ved apportindskud af ejendomme svarer til vurderet markedsværdi. I den vurderede markedsværdi er indregnet eventuelle miljøforpligtelser. Netto-realisationsværdien opgøres som forventet salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at gennemføre salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udviklingen i forventet salgspris.

Omsætningsejendomme klassificeres som varebeholdninger under kortfristede aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter den simplificerede expected credit loss-model, hvorefter det samlede tab indregnes straks resultatopgørelsen på samme tidspunkt som tilgodehavendet indregnes i balancen på baggrund af det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid.

For finansielle aktiver vedrørende tilgodehavende solgte ejendomme anvendes den simplificerede expected credit loss-model, hvor det forventede tab over det finansielle aktivs levetid indregnes straks i resultatopgørelsen. Det finansielle aktiv overvåges løbende i henhold til selskabets risikostyring indtil realisation. Nedskrivningen beregnes ud fra den forventede tabsprocent. Tabsprocenten beregnes på baggrund af historiske data korrigeret for skøn over effekten af forventede ændringer i relevante parametre, som fx den økonomiske udvikling, politiske risici m.v.

Deponerede beløb vedrørende ejendomshandler klassificeres som tilgodehavender.

Egenkapital

Udbytte, som forventes udbetalt for året, klassificeres som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser

Ejendomme med negativ værdi

Ejendomme, der er opgjort efter principperne nævnt under omsætningsejendomme, og som måtte have en negativ værdi, klassificeres under kortfristede gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser

Leverandørgæld, anden gæld, leasingforpligtelser og selskabsskat indgår i kategorien andre finansielle gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst med fradrag af betalte acontoskatte.

Forudbetalinger suspensive salg

Forudbetalinger vedrørende suspensive salg vedrører deponeringer på ej indtægtsførte handel.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som resultat før skat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalte renter, herunder renteelementet på indregnede leasingforpligtelser samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm til investeringsaktivitet

Pengestrømme til investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og andre langfristede aktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, afdrag på rentebærende gæld, afdrag på leasingforpligtelser samt betaling af udbytte til aktionær.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, som er til fri disposition, og som indgår i virksomhedens løbende likviditetsstyring.

Udnyttelsen af selskabets kreditfaciliteter afhænger i en vis udstrækning af deponeringer i forbindelse med ejendomssalg.

Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

EGENKAPITALENS FORRENTNING EFTER SKAT	$\frac{\text{RESULTAT EFTER SKAT}}{\text{GNS. EGENKAPITAL}}$
AFKASTGRAD	$\frac{\text{EBIT} + \text{FINANS. INDT.}}{\text{GNS. BALANCESUM}}$
SOLIDITETSGRAD	$\frac{\text{EGENKAPITAL ULTIMO}}{\text{PASSIVER I ALT}}$

Note 2 Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Ved udarbejdelse af årsrapporten er det nødvendigt, at ledelsen foretager regnskabsmæssige vurderinger og skøn, som kan have væsentlig indvirkning på de i årsrapporten indregnede beløb. Selskabets ledelse finder, at det på baggrund af selskabets forhold ikke vil være muligt at vælge anden regnskabspraksis end den, der er beskrevet i note 1.

Ledelsen i Freja ejendomme A/S anser følgende regnskabsmæssige skøn som væsentlige for årsrapporten:

Tidspunkt for indregning af indtægter ved betingede salg af ejendomme

Salg af ejendomme indregnes, når væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten overgår til køber samt indtægten kan opgøres pålideligt. Ved betingede salg af ejendomme foretager ledelsen en vurdering af, om betingelserne er af en sådan karakter, at væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten kan anses for overgået til køber. Er dette ikke tilfældet, anses betingelserne for suspensive, hvilket medfører, at indregning af salget udskydes, til det er overvejende sandsynligt, at disse betingelser opfyldes.

Måling af ejendomme

Varebeholdninger, som omfatter ejendomme og grundarealer, måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. I 4. kvartal foretages årligt en nedskrivningstest af selskabets ejendomme. Første del af testen består i at sammenholde de regnskabsmæssige værdier for ejendommen med budgetterede netto salgssummer i indeværende regnskabsår og budgetterede netto salgssummer i det efterfølgende år. De øvrige ejendomme gennemgås med henblik på, at vurdere om der kan være usikkerhed om, hvorvidt den regnskabsmæssige værdi svarer til den forventede fremtidige nettorealiseringsværdi. Ved denne vurdering forudsættes at salg ikke gennemføres som et tvangssalg. Hvis der er tvivl om, hvorvidt nettorealiseringsværdi er lavere end kostprisen på større ejendomme, inddrages en vurdering fra en ekstern mægler.

Note 3

Risici

Markedsmæssige risici

Selskabets økonomiske resultat og stilling er afhængig, dels af markedsforholdene på ejendomsmarkedet, dels af udviklingen på kapitalmarkedet. Selskabets ejendomme er forsikrede for fysiske skader og ansvar. Selskabet vurderes ikke at have tekniske risici. Selskabet er ikke involveret i nogle retstvister.

Prisudviklingen for selskabets ejendomme påvirkes af erhvervsudviklingen, udviklingen i trafikstrukturer og behovet for boliger kombineret med, hvorledes udbuddet af egnede ejendomme er i balance med efterspørgslen. Alle disse forhold påvirkes af den generelle udvikling i økonomien, herunder også af udviklingen i investeringsrenten og investorernes afkastkrav. Det må endvidere konstateres, at der er regionale forskelle i efterspørgslen efter både boliger og erhvervsnejendomme.

Nogle af selskabets ejendomme skal have ændret planbestemmelser, før et salg kan gennemføres på optimale vilkår. Det sker altid i en tæt dialog med planmyndighederne. Markedsværdien af en ejendom vil kunne blive påvirket væsentligt af karakteren af de fremtidige anvendelsesmuligheder.

Enkelte af selskabets ejendomme og grunde er forurenede. Når selskabet overtager en ejendom, indgår forventningerne til fremtidige oprensningssudgifter i værdisætningen. Disse udgifter kan ændre sig efterfølgende, enten fordi forureningen viser sig at have et andet omfang end forventet, eller fordi myndighedernes krav til oprensningens art og omfang skærpes.

Finansielle risici

Alle selskabets køb og salg af ejendomme foregår i danske kroner. Selskabets placering af indlån sker på dag til dag markedet eller på aftalevilkår. Der sker en risikospredning ved, at indskud og depoter fordeles på et antal store og mellemstore pengeinstitutter. For alle pengeinstitutters vedkommende er maksimumsgrænser fastlagt. Selskabet anvender i øvrigt ikke finansielle instrumenter.

I de senere år har selskabet ikke haft behov for betydende træk på de kreditfaciliteter, der er stillet til rådighed på nærmere vilkår af danske pengeinstitutter. En renteændring på 1 % skønnes at påvirke selskabets finansielle poster i 2021 med $\pm 2,0$ mio. kr.

Selskabet vurderer, at der ikke er knyttet væsentlig kreditrisiko til tilgodehavender fra salg af ejendomme. Som udgangspunkt overdrages ejendommene først, når hele købesummen er deponeret. I enkelte tilfælde sikres en restkøbesum ved, at der udstedes pantebrev i ejendommen eller modsvarende sikkerhedsform.

Det er selskabets opfattelse, at den kostpris selskabets ikke solgte ejendomme måles til i årsrapporten, tager højde for de aktuelle risici, herunder også væsentlige ændringer i investeringsrenten. Eventuelle nedskrivninger i forbindelse med måling af værdien af selskabets ejendomme foretages i totalindkomstopgørelsen under posten nedskrivninger af ejendomme.

Note 4 Nettoomsætning

2020

2019

SALGSSUM, OVERDRAGEDE HANDLER	769.730	266.001
ANDRE INDTÆGTER	0	760
REGULERING SALGSSUM, TIDLIGERE ÅRS SALG	117	5.289
	769.847	272.050

Note 5 Kostpris

ANSKAFSELSESSUM, SOLGTE EJENDOMME	359.269	168.685
REGULERING KOSTPRIS, TIDLIGERE ÅRS SALG	-19.070	0
	340.199	168.685

Note 6 Driftsomkostninger

EJENDOMSSKATTER MV.	15.140	16.089
EJENDOMSSKATTER TIDLIGERE ÅR	-149	39
VICEVÆRT, VAGT OG ALARM MV.	10.661	8.832
REPARATION OG VEDLIGEHOLDELSE	2.881	2.176
DRIFTSOMKOSTNINGER I ØVRIGT	9.941	11.693
	38.474	38.829

Note 7 Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indgår personaleomkostninger således:

GAGER OG LØNNINGER	16.699	14.486
SOCIALE OMKOSTNINGER	92	101
	16.791	14.587
VEDERLAG TIL DIREKTION:		
ADM. DIREKTØR, FAST GAGE	2.255	2.200
BONUSORDNING *)	563	550
ADM. DIREKTØR, I ALT	2.818	2.750
DIREKTØR, FAST GAGE	1.900	1.854
BONUSORDNING *)	475	463
DIREKTØR, I ALT	2.375	2.317
VEDERLAG TIL BESTYRELSE:		
FORMAND	300	300
NÆSTFORMAND	100	200
ØVRIGE 3 BESTYRELSESMEDLEMMER	300	300
	700	800
GAGER OG LØNNINGER MV. I ALT	22.684	20.454

Note 7 Administrationsomkostninger, fortsat

2020

2019

*) Bonus for direktionen fastlægges på grundlag af en samlet vurdering af opfyldelsen af en række mål, der aftales ved årets start.

Der ydes ikke særskilte pensionsbidrag til direktionen.

Den administrerende direktørs og direktørens opsigelsesvarsel er hhv 18 og 12 måneder fra selskabets side og 9 og 6 måneder fra den adm.direktør og direktørens side. Der er ikke indgået aftaler om fratrædelsesgodtgørelser med direktionen.

Ud over det anførte vederlag til direktionen er der stillet nødvendigt telekommunikationsudstyr, aviser og et kreditkort til rådighed.

DER ER STILLET FRI BIL TIL RÅDIGHED FOR DEN ADM. DIREKTØR.

BESKATNINGSVÆRDIEN HERAF UDGØR

161

182

DER ER STILLET FRI BIL TIL RÅDIGHED FOR DIREKTØREN.

BESKATNINGSVÆRDIEN HERAF UDGØR

92

92

DET GENNEMSNITLIGE ANTAL ANSATTE HAR UDGJORT

24**22**

Note 8 Finansieringsindtægter

RENTEINDTÆGTER VÆRDIPAPIRER

0

0

AFKAST AKTIVER DISPONIBLE FOR SALG I ALT

0**0**

RENTEINDTÆGTER TILGODEHAVENDE SOLGTE EJENDOMME

0

0

RENTEINDTÆGTER ANDRE TILGODEHAVENDER

1.570

1.835

RENTEINDTÆGTER DEPONERINGER

0

0

RENTEINDTÆGTER LIKVIDE BEHOLDNINGER

0

0

AFKAST UDLÅN OG TILGODEHAVENDER

1.570**1.835**

FINANSIERINGSINDTÆGTER I ALT

1.570**1.835**

Note 9 Finansieringsomkostninger

RENTER ANDEN GÆLD

133

60

RENTEOMKOSTNINGER LIKVIDE BEHOLDNINGER

2.310

2.275

RENTEOMKOSTNINGER DEPONERINGER

317

612

RENTER SELSKABSSKAT

22

0

FINANSIERINGSOMKOSTNINGER I ALT

2.782**2.947**

Note 10 Skat af årets resultat

	2020	2019
ÅRETS SKAT KAN OPDELES SÅLEDES:		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	83.255	5.295
	83.255	5.295
SKAT AF ÅRETS RESULTAT FREMKOMMER SÅLEDES:		
AKTUEL SKAT	85.455	10.595
REGULERING AF UDSKUDT SKAT	-2.200	-5.300
	83.255	5.295
AFSTEMNING AF SELSKABETS EFFEKTIVE SKATTEPROCENT:		
SELSKABSSKATTEPROCENT	22,0%	22,0%
EFFEKTIV SKATTEPROCENT	22,0%	22,1%

Note 11 Materielle aktiver

INDRETNING AF LEJEDE LOKALER, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR		
ANSKAFFELSESSUM 1. JANUAR	4.040	3.877
TILGANG	217	235
AFGANG	0	72
ANSKAFFELSESSUM 31. DECEMBER	4.257	4.040
AFSKRIVNINGER 1. JANUAR		
AFSKRIVNING VEDRØRENDE AFGANG	0	72
ÅRETS AFSKRIVNING	603	547
AFSKRIVNINGER 31. DECEMBER	3.124	2.521
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	1.133	1.519

Forventet levetid, 3-7 år

	Ejendomme	Driftsmidler	Total
LEASINGAKTIVER			
BALANCE PR. 1. JANUAR 2020 (TIDLIGERE INDREGNET UNDER			
MATERIELLE AKTIVER)	8.084	659	8.743
ÅRETS TILGANG	102	0	102
ÅRETS AFGANG	0	0	0
AFSKRIVNINGER FOR ÅRET	1.662	280	1.942
BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020	6.524	379	6.903

Der henvises til note 1 for en beskrivelse af omfang af leasingkontrakter, eksponering af potentielle pengestrømme og proces for fastlæggelse af diskonteringsrente.

	2020	2019
FORFALD AF LEASINGFORPLIGTELSE:		
FORFALD INDENFOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	1.947	1.925
FORFALD MELLEM 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	1.763	1.924
FORFALD OVER 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	3.193	4.894
TOTAL IKKE DISKONTERET LEASINGFORPLIGTELSE PR. 31. DECEMBER 2020	6.903	8.743
LEASINGFORPLIGTELSE INDREGNET I BALANCEN		
KORTFRISTET	1.947	1.925
LANGFRISTET	4.956	6.818
I ALT	6.903	8.743

Note 12 Udskudt skat

UDSKUDT SKAT 1. JANUAR	18.000	12.700
ÅRETS REGULERING JF. NOTE 10	2.200	5.300
	20.200	18.000
UDSKUDT SKAT INDREGNES SÅLEDES I BALANCEN:		
UDSKUDT SKAT (AKTIV)	20.200	18.000
UDSKUDT SKAT (FORPLIGTELSE)	0	0
	20.200	18.000
UDSKUDT SKAT VEDRØRER EJENDOMME, SOM FORVENTES REALISERET INDENFOR 1-5 ÅR	20.200	18.000

Note 13 Ejendomme

ANSKAFFELSESSUM 1. JANUAR	872.773	674.275
TILGANG VED APPORTINDSKUD OG KØB	255.883	326.303
TILGANG VED FORBEDRINGER MV.	31.603	50.880
TILGANG AVANCEDELING	0	0
AFGANG, SALG	346.699	-178.685
ANSKAFFELSESSUM 31. DECEMBER	813.560	872.773
NEDSKRIVNINGER 1. JANUAR	46.500	24.500
ÅRETS TILGANG	0	32.000
TILBAGEFØRSEL AF NEDSKRIVNING, SUSPENSIV SOLGT EJENDOM	-2.500	0
ÅRETS AFGANG AF TIDLIGERE ÅRS NEDSKRIVNING SOM FØLGE AF SALG	6.500	10.000
NEDSKRIVNINGER 31. DECEMBER	37.500	46.500
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	776.060	826.273

Den regnskabsmæssige værdi af nedskrevne ejendomme (varelager) udgør 30.000 t. kr.(41.600 t. kr.).

For ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 20.900

t. kr.(51.200 kr.), er indgået aftale om deling af avance med oprindelig ejer, såfremt ejendommene sælges inden for en nærmere fastsat periode, svarende til perioden 2021-2026. Avancedelingen er forhandlet individuelt på hver enkelt ejendom og indregnes på salgstidspunktet som et tillæg til kostprisen.

2020 2019

AKTIVER

OMSÆTNINGSEJENDOMME

FORVENTET SALG INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	446.000	470.000
FORVENTET SALG OVER 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	330.060	356.273
	776.060	826.273

Note 14 Selskabsskat

TILGODEHAVENDE SELSKABSSKAT 1. JANUAR	11.077	442
REGULERING TIDLIGERE ÅR	-2	0
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	-85.455	-10.595
BETALT SELSKABSSKAT I ÅRET	53.925	21.230
	-20.455	11.077

Note 15 Anden gæld

MILJØOPGAVER OG BYGGEMODNING, SOLGTE EJENDOMME	84.720	78.355
ØVRIG GÆLD, SOLGTE EJENDOMME	0	0
SKYLDIG MOMS	21.224	0
ØVRIG ANDEN GÆLD	18.418	47.896
	124.362	126.251

Note 16 Eventualforpligtelser

Selskabet er part i enkelte retstvister. Udfaldet af disse vil ikke have væsentlig betydning for selskabets økonomiske stilling.

Note 17 Finansielle aktiver og forpligtelser

Finansielle aktiver

UDLÅN OG TILGODEHAVENDER:

TILGODEHAVENDER FOR SOLGTE EJENDOMME		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	104.808	82.000
FORFALD MELLEML 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	0	93.884
FORFALD MELLEML 2 OG 5 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	0	0
	104.808	175.884

	2020	2019
ANDRE TILGODEHAVENDER		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	13.295	16.731
DEPONERINGER		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	71.111	243.391
FORFALD MELLEM 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	0	91.750
	71.111	335.141
SELSKABSSKAT		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	0	11.077
LIKVIDE BEHOLDNINGER		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	682.134	368.681
UDLÅN OG TILGODEHAVENDER I ALT	871.348	907.514
DAGSVÆRDI FOR UDLÅN OG TILGODEHAVENDER I ALT	871.348	907.514

Tilgodehavende solgte ejendomme

Pr. 31. december 2020 (2019: ingen) er betalingsbetingelserne ikke overskredet på nogle af selskabets tilgodehavender.

Vurdering af behov for nedskrivninger af finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris, herunder tilgodehavende solgte ejendomme, sker efter den simplificerede expected credit loss-model. Modellen indebærer, at det forventede tab over aktivets levetid indregnes straks i resultatopgørelsen og overvåges løbende i henhold til selskabets risikostyring indtil realisation. Nedskrivning beregnes ud fra forventede tabsprocenter, som beregnes på baggrund af historiske data ud fra forventede tab over tilgodehavendets samlede løbetid, korrigeret for skøn over effekten af forventede ændringer i relevante parametre, som fx den økonomiske udvikling, politiske risici m.v. på det pågældende marked. Tab på tilgodehavende solgte ejendomme er sat til 0%, da selskabet aldrig har haft et tab på salg af ejendomme og øvrige parametre ikke øger risikoen for tab da købesummerne ved overdragelsen vil være deponeret eller der vil jf. aftalerne være stillet sikkerhed ved enten garanti eller pant på restkøbesummen.

Maksimal kreditrisiko er 871.348 t. kr. (896.437 t. kr.). På balancedagen er der modtaget garantier for 102.000 t. kr. (25.070 t. kr.). I tilgodehavender for solgte ejendomme udgør en debitor 100 % (53 %).

	2020	2019
FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Forfald på kort- og langfristede leasingforpligtelser henvises til note 11		
ANDEN GÆLD		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	115.862	117.751
FORFALD MELLE 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	8.500	8.500
	124.362	126.251
ANDRE GÆLDSFORPLIGTELSE		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	4.961	5.065
	4.961	5.065
FORUDBETALINGER, SUSPENSIVE SALG		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	62.555	156.069
FORFALD MELLE 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	0	4.343
	62.555	160.412
SELSKABSSKAT		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	20.455	0
FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	212.333	291.728
DAGSVÆRDI FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	212.333	291.728

Kontraktaktiver og -forpligtelser

KONTRAKTAKTIVER		
TILGODEHAVENDER FRA SOLGTE EJENDOMME	104.808	175.884
DEPONERINGER, EJENDOMSSALG	71.111	335.141
	175.919	511.025
KONTRAKTFORPLIGTELSE		
FORUDBETALINGER SUSPENSIVE SALG	62.555	160.412
	62.555	160.412

Indregnet omsætning relateret til kontraktforpligtelse

Kontraktforpligtelser vedrørende Forudbetalinger, suspensive salg, pr. 1. januar 2020 på i alt 160,4 mio.kr. (2019: 49,1 mio.kr.) er indregnet i omsætningen i 2020 med i alt 157,6 mio.kr. (2019: 38,9 mio.kr.).

Væsentlige ændringer i kontraktaktiver og -forpligtelser

Faldet i 2020 i kontraktaktiver relaterer sig til et fald i Deponeringer, ejendomssalg (et fald på 264,0 mio. kr.), der kan forklares med deponeringer på suspensive handler, der er indregnet i salget for 2020.

Faldet i 2020 i kontraktforpligtelser relaterer sig til en fald i Forudbetalinger, suspensive salg (et fald på 97,9 mio. kr.), der kan forklares med væsentlig større deponeringer på suspensive salg i 2019 end tidligere.

Note 18 Honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor

	2020	2019
LOVPLIGTIG REVISION	373	373
ANDRE ERKLÆRINGER MED SIKKERHED	173	206
SKATTEMÆSSIG ASSISTANCE	0	0
ANDRE YDELSER	357	85
	903	664

Note 19 Nærtstående parter

Selskabet er et 100% statsligt ejet aktieselskab, og selskabets hovedaktivitet er udvikling og salg af ejendomme, der indskydes efter de særlige regler om apportindskud.

Årets apportindskud har omfattet 3 (1) indskud. Indskuddene har omfattet 50 (18) ejendomme.

EJENDOMME	201.825	336.871
GÆLD	7.852	12.568
BETALT KONTANT	93.973	156.303
APPORTINDSKUD	100.000	168.000

Ejendommene er indskudt til vurderet markedsværdi.

UDBETALT UDBYTTET I ÅRET	400.000	600.000
GÆLD TIL HOVEDAKTIONÆR	0	0

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen, hvor Staten ved Finansministeriet som eneaktionær afgiver samtlige stemmer. Nye bestyrelseskandidater indstilles til valg efter en dialog mellem bestyrelsens formand og finansministeren.

For en beskrivelse af vederlag til direktion og bestyrelse henvises til note 7.

Note 20 Kapitalforhold

Selskabets ledelse foretager løbende vurdering af selskabets kapitalberedskab, dvs. størrelse af egenkapital og likviditet, herunder likviditetsbehov med henblik på betaling af forestående indskud af ejendomme.

Størrelsen af fremtidig udbytte vil afhænge af udviklingen i selskabets resultat og likviditet.

Note 21

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

2020

2019

Der er ikke siden regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige hændelser, der kan påvirke årsregnskabets finansielle stilling.

Note 22

Artsopdelt totalindkomstopgørelse

Selskabet præsenterer Totalindkomstopgørelsen tilpasset selskabets særlige karakter.

En artsopdelt totalindkomstopgørelse i overensstemmelse med IAS 1 er præsenteret således:

OMSÆTNING	769.847	272.050
VAREFORBRUG	337.699	200.685
BRUTTOFORTJENESTE	432.148	71.365
ANDRE DRIFTSINDTÆGTER	34.425	32.018
PERSONALEOMKOSTNINGER	22.684	20.454
ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER	23.555	17.350
ANDRE DRIFTSOMKOSTNINGER	38.474	38.829
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	381.860	26.750
ÅRETS AFSKRIVNINGER	2.545	2.392
RESULTAT FØR FINANSIELLE OMKOSTNINGER	379.315	24.358
FINANSIELLE POSTER	-1.212	-1.112
RESULTAT FØR SKAT	378.103	23.246
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	83.255	5.295
ÅRETS RESULTAT	294.848	17.951
ANDEN TOTALINDKOMST	0	0
TOTALINDKOMST	294.848	17.951

Note 23 Ny regnskabsregulering

IASB har på tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport udsendt følgende nye og ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Freja ejendomme A/S ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2020:

- IFRS 17 Insurance contracts
- IFRS 3 Business Combinations – Amendments to IFRS 3 Business Combinations: Reference to the Conceptual Framework
- IAS 1 Presentation of Financial Statements - Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-Current
- IAS 16 Property, Plant and Equipment - Amendments to IAS 16 property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use
- IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets - Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets: Onerous Contracts - Costs of Fulfilling a Contract
- Annual Improvements to IFRSs 2018-2020 Cycle

Ingen af ovenstående standarder og fortolkningsbidrag er godkendt af EU.

De godkendte ikke-ikrafttrådte standarder og fortolkningsbidrag implementeres i takt med, at de bliver obligatoriske for Freja ejendomme A/S. Det er vurderet, at ingen af ovenstående standarder og fortolkningsbidrag får indflydelse på indregning og måling for Freja ejendomme A/S.



Vognværksted

Jd

Ind



Ejendomsoversigt

EJENDOM	FORMÅL VED INDSKUD	GRUNDAREAL M ²	ETAGEAREAL M ²
GRUNDTVIGSVEJ 14A&B, 1864 FREDERIKSBERG	BOLIGER	600	1.349
AMAGERFÆLLEDVEJ 52, 2300 KØBENHAVN S	BOLIG	1.004	–
AMAGERFÆLLEDVEJ 56, 2300 KØBENHAVN S	ADMINISTRATION	1.000	–
VASBYGADE 10 OG 22, 2450 KØBENHAVN SV, RESTEJD.	TOLDKAMMER	77.932	20.965
EMDRUPVEJ 54, 2450 KØBENHAVN NV	UNDERVISNING	1.628	442
FØLAGER 5, 2500 VALBY, RESTEJD.	GRUNDSTYKKE	2.456	–
HERSTEDLUND, 2620 ALBERTSLUND, RESTEJD.	GRUNDSTYKKE	2.673	–
HOLSBJERGVEJ 20, 2620 ALBERTSLUND	GRUNDSTYKKE	7.688	–
JONSTRUPVEJ 240, 2750 BALLERUP	KASERNE	302.121	24.000
KALVEBODVEJ 250, 2791 DRAGØR	ASYLCENTER	39.456	996
RAADVAD 40-48, 2800 LYNGBY	VÆRKSTEDER	8.551	3.600
LANGEBJERG 5, 2850 NÆRUM	CAMPINGPLADS	80.000	100
WESSELSMINDEVEJ 17A&B, 2850 NÆRUM	SKOVFOGEDBOLIG	4.975	312
FOLEHAVEVEJ 13-19, 2970 HØRSHOLM	JAGT- OG SKOVBRUGSMUSSET	21.448	5.245
FOLEHAVEVEJ 127, 2970 HØRSHOLM	SKOVFOGEDBOLIG	3.667	403
ESRUMVEJ 362, 3000 HELSINGØR	SKOVFOGEDBOLIG	3.800	235
HOSTRUPSVEJ 2, 3210 VEJBY	CAMPINGPLADS	63.076	100
CARLSBERGVEJ 32E, 3400 HILLERØD, RESTEJD.	BANETERRÆN	2.000	–
KATTEHALEVEJ 31, 3460 BIRKERØD	SKOVFOGEDBOLIG	1.866	186
VÆRLØSE FLYVESTATION, SYDLEJREN, 3500 VÆRLØSE, RESTEJD.	FLYVESTATION	240.092	–
STATIONSVEJ 2, 3500 VÆRLØSE	UDHUS	400	54
BYGADEN 25, 3550 SLANGERUP	LANDBRUGSEJENDOM	7.665	1.227
ANTOINETTEVEJ 2, RØNNE, GRUNDEN	CAMPINGPLADS	38.908	–
RISØ HUSE 11-43, 4000 ROSKILDE	GÆSTEBOLIGER	209.565	3.323
GRUNDAREAL VED MÅGEVEJ/ØRNEVEJ, 4200 SLAGELSE	BANETERRÆN	1.033	–
SLAGSTRUPVEJ 42, 4200 SLAGELSE	LANDBRUGSEJENDOM	41.379	580
ANNEBERGPARKEN 22, 4500 NYKØBING SJ.	TEATERSKOLE	5.946	1.624
KØGEVEJ 167, 4621 GADSTRUP	FLYVESTATION	280.448	8.677
ISLANDSGADE 2, 5000 ODENSE C	UNDERVISNING	3.689	2.493
CAMPUSVEJ 55, 5000 ODENSE, RESTEJD.	LANDBRUGSAREAL	389.842	842
VESTRE STATIONSVEJ 8-10, 5000 ODENSE C	UNDERVISNING	2.555	3.196
FLYVESANDSVEJ 37, AGERNÆS, 5450 OTTERUP	CAMPINGPLADS	85.721	636
FAABORG SYGGEHUS, ODENSEVEJ 51, 5600 FAABORG, RESTEJD.	SYGGEHUS	9.329	–
LUNDAGERVEJ 28, 5610 ASSENS	LANDBRUGSEJENDOM	12.242	5.587
SØVEJ 3-21, 5792 ÅRSLEV, RESTEJD.	BOLIGER	1.074	130
KIRSTINEBJERGVEJ 10, 5792 ÅRSLEV	FORSØGSGARTNERI OG LANDBRUGSJORD	941.230	21.016
EGEHOVEDVEJ 1B, 5960 MARSTAL, GRUNDEN	CAMPINGPLADS	21.370	–
HADERSLEV HOSPITAL, SKALLEBÆKVEJ 5-7, 6100 HADERSLEV	HOSPITAL	360.711	56.065
NYMØLLEVEJ 165, 6200 AABENRAA	BOLIG	4.606	376
TOLDBODGADE 3 & 7, 6300 GRÅSTEN	GIGHOSPITAL	8.749	7.483
FLENSBORGVEJ 22, 6360 TINGLEV	LANDBRUGSEJENDOM	714.843	3.952
HAVNBJERGVEJ 21, 6430 NORDBORG	FRUGTPLANTAGE	11.783	2.575
ADGANGSVEJEN 3, 6700 ESBJERG	ADMINISTRATION	LEJET GRUND	5.248
HUSBY KLITVEJ 5, 6990 ULFBORG	MUSEUM	15.024	767
TØNBALLEVEJ 1, SNAPTUN, 7130 JUELSMINDE	NATURSKOLE OG BOLIG	16.800	1.869
AGERBØLVEJ 2B-C, 7323 GIVE	SYGGEHUS	26.665	11.735
NØRREGADE 1, 7400 HERNING	POLITISTATION	3.148	1.970
VESTERGADE 56, 7770 VESTERVIG	SYGGEHUS/ASYLCENTER	16.697	1.483
NØRREPORT 20, 8000 AARHUS	UNDERVISNING	988	1.200
TH.NIELSENSVEJ 5, 8382 HINNERUP	LANDBRUGSEJENDOM	8.697	826
HJELM 3, 8400 EBELTOFT	FYRTÅRN	9.840	171
VESTRE SKOVVEJ 1, 8500 GRENÅ	POLITISTATION	12.941	3.468

EJENDOM	FORMÅL VED INDSKUD	GRUNDAREAL M ²	ETAGEAREAL M ²
RINGKLOSTERVEJ 18, 8660 SKANDERBORG	LANDBRUGSEJENDOM	6.865	1.123
SCHÜTTESVEJ 15-21, 8700 HORSSENS	LANDBRUGSEJENDOM	LEJET GRUND	10.000
LANGAGERVEJ 2, 9220 AALBORG	UNDERVISNING	21.488	9.356
AGGERSUNDVEJ 90, 9600 AARS	LANDBRUGSEJENDOM	10.444	928
ÅLBÆKVEJ 288, 9982 ÅLBÆK	CAMPINGPLADS	200.000	1.736

Ejendomme med optionsaftale eller betinget skøde med suspensive vilkår pr. 31. december 2020

ROLIGHEDSVEJ 25, 1958 FREDERIKSBERG, 2 SALG	ADMINISTRATION OG LABORATORIUM	22.596	14.492
FÆNGSELSVEJ 39, VRIDSLØSELILLE STATSFÆNGSEL, 2620 ALBERTSLUND	FÆNGSEL	157.707	25.725
SØMOSEPARK 1, 2750 BALLERUP, RESTEJD.	GRUNDSTYKKE	8.951	-
MØRKHØJ BYGADE 19, 2860 SØBORG	ADMINISTRATION OG LABORATORIUM	47.064	20.025
VÆRLØSE FLYVESTATION, SYDLEJREN, 3500 VÆRLØSE, 2 DELSALG	FLYVESTATION	59.386	-
FREDERIKSBORGVej 390, 4000 ROSKILDE	LANDBRUGSEJENDOM	78.000	936
DARUPVEJ 1, 4000 ROSKILDE	GARAGER OG VÆRKSTED	35.424	4.066
FAABORG SYGGEHUS, ODENSEVEJ 51, 5600 FAABORG, 2 DELSALG	SYGGEHUS	820	200
PALÆVEJ 1, 6440 AUGUSTENBORG	SANATORIUM	35.000	9.398
AARESTRUPVEJ 128, 7470 KARUP	BOLIG	1.104	119
LANGDALEN 23, NORDBY, 8305 SAMSO	LANDBRUGSEJENDOM	3.784	126
OVER HADSTENSVEJ 78, 8370 HADSTEN	ADMINISTRATION	40.000	

Ejendomme solgt i 2020

AMALIEGADE 44, 1256 KØBENHAVN K	ADMINISTRATION	8.564	11.802
SØMOSEPARK 1, 2750 BALLERUP, DELSALG	GRUNDSTYKKE	20.461	-
LÅGEGYDE 5U, 2970 HØRSHOLM	GRUNDAREAL	5.180	-
HELSINGØR HOSPITAL, ESRUMVEJ 145, 3000 HELSINGØR, RESTEJD.	HOSPITAL, GRUNDSTYKKE	17.277	9.905
HELSINGØR HOSPITAL, ESRUMVEJ 145, 3000 HELSINGØR, 2 DELSALG	HOSPITAL, GRUNDSTYKKE	27.723	-
SYGGEHUSVEJ 4, ESBØNDERUP, 3230 GRÆSTED	SYGGEHUS	21.268	12.004
SALTRUP MARK 12, 3230 GRÆSTED	LANDBRUGSEJENDOM	39.940	1.286
KRIGSAGERVEJ 44, 3250 GILLELEJE	LANDBRUGSEJENDOM	5.145	91
AUDERØD BYVEJ 4, 3300 FREDERIKSVÆRK	LANDBRUGSEJENDOM	82.000	1.900
TJÆREBYVEJ 19, 3400 HILLERØD	AFTÆGTSBOLIG	4.643	150
FRUEBJERGVEJ 5, BENSTRUP, 3400 HILLERØD	SKOVFOGEDBOLIG	6.316	150
TJÆREBYVEJ 18, 3400 HILLERØD	LANDBRUGSEJENDOM	12.042	1.538
VÆRLØSE FLYVESTATION, SYDLEJREN, 3500 VÆRLØSE, 2 DELSALG	FLYVESTATION	32.080	-
FÆGYDEN 1, 3500 VÆRLØSE	SKOVFOGEDBOLIG	7.348	748
SKOVLØBERVANGEN 63, 3500 VÆRLØSE	SKOVLØBERHUS	3.334	89
IMERSUARMUT, AASIAAT - GRØNLAND	BOLIG	-	200
UNIVERSITETSVEJ 1, 4000 ROSKILDE	UNDERVISNING	5.000	4.547
RISØ HUSE 1, 4000 ROSKILDE	GÆSTEBOLIGER	2.086	393
FLYVERVEJ 10, LUNDBY, 4070 KIRKE-HYLLINGE	UNDERVISNING	216.350	6.058
ANNEBERGPARKEN 16, 4500 NYKØBING SJ	SANATORIUM	2.770	1.014

Ejendomsoversigt, fortsat

Ejendomme solgt i 2020

EGEBJERGVEJ 162, 4500 NYKØBING SJ. ANNEBERG	VANDRERHJEM	36.320	1.064
VESTENBÆKVEJ 2, 4773 STENSVED	KASERNE	21.611	4.417
CAMPUSVEJ 55, 5000 ODENSE, 6 DELSALG	LANDBRUGSAREAL	25.531	161
LUCERNEMARKEN 1, 5260 ODENSE S	UNDERVISNING	19.977	3.049
BROVEJEN 242, 5500 MIDDELFART	POLITISTATION	4.072	1.214
FAABORG SYGGEHUS, ODENSEVEJ 51, 5600 FAABORG, DELSALG	SYGGEHUS	11.000	7.500
REVENTLOWSVEJ 2, 5600 FAABORG	VANDMØLLE	4.960	391
HADERSLEV HOSPITAL, SKALLEBÆKVEJ 5-7, 6100 HADERSLEV DELSALG	HOSPITAL	18.767	4.197
GL. BANE 8A, GENNER, 6230 RØDEKRO	JAGTTEGNSUNDERVISNING	88.387	68
KVORUPVEJ 21, 6800 VARDE	LANDBRUGSEJENDOM	20.004	810
VEJERS SYDSTRAND 3 , 6840 OKSBØL	CAMPINGPLADS	214.000	-
RINDUMGAARDS ALLÉ 3, 6950 RINGKØBING	GRUNDAREAL	8.580	-
STATIONSVEJ 2, 7500 HOLSTEBRO	ADMINISTRATION	189	189
STATIONSVEJ 4, 7500 HOLSTEBRO	ADMINISTRATION	197	197
MARIESMINDEVEJ 1, 8400 EBELTOFT	FLYGTNINGELANDSBY	9.243	1.933
VESTER HESSELDAL 17, 8500 GRENAÅ	FLYGTNINGELANDSBY	15.976	1.091
FOLDBJERGVEJ 16, 9760 VRÅ	ASYLCENTER	37.131	2.240
HIMMERIGVEJEN 3, 9940 LÆSØ	SKOVARBEJDERBOLIG	26.271	198

Management's Review

Freja left 2020 with a profit for the year before tax of DKK 378m (2019: DKK 23m). Proceeds from sales came to DKK 415m. The profit was generated by 46 property transactions that included sales of 32 properties and 14 partial sales, resulting in total revenue of DKK 770m (2019: DKK 272m).

The most recent earnings expectations were published in the company announcement of 30 October 2020, according to which profit before tax was maintained at around DKK 350-450m.

The Board of Directors considers the results satisfactory.

2020 was a year inevitably characterized by COVID-19. As the first national lockdown became a reality after the press conference on 11 March, the real property industry experienced a natural slowdown in sales and development work. Fortunately, it turned out to be a temporary slowdown, and after a period of acclimatization, the real estate industry once again saw healthy and stable activity, which prevailed throughout the year. As was the case for all other enterprises in the country, the unusual situation forced Freja to rethink the way we collaborate and communicate – not only internally, but also externally with partners, authorities and customers. In this connection, the employees showed great flexibility and adaptability, and internal and external online meetings proved to be a fully adequate substitute for physical meetings. Despite these unusual challenges, we were able to generate a substantial return for our owner.

Implementation of the approved strategy for 2025 was a focus point in 2020.

A key element of this implementation has been the work related to ensuring more contribution of properties into Freja in future. At the commencement of the strategy period, Freja had the portfolio of state-owned properties analyzed with a view to identifying possibly suitable properties.

In the past year, Freja has worked on several large development projects, but two major projects have been particularly dominating – both internally in Freja and by way of publicity – namely 'Jernbanebyen' ('The Railroad Town') and Vridsløselille Prison.

Particularly the development of the capital's new urban area 'Jernbanebyen' – the 365,000 sq.m. urban development area between Vasbygade, Enghavevej and Ingerslevsgade – has required considerable resources, and it is therefore satisfactory to see that the project has progressed as planned despite the challenges brought

about by the national lockdown.

In the Municipality of Albertslund, we also experienced a satisfactory development. In August, it was announced that Freja has sold Vridsløselille Prison, and as part of the preparation for the upcoming master plan for the large area in the middle of Albertslund, we held a successful architectural competition during the year in the form of a parallel assignment process with five teams.

Concurrently with the success of these two major projects in the past year, the area 'Sydlejren' ('the South Camp') at the former Danish Air Force base 'Flyvestation Værløse' was inaugurated in September. The official inauguration of the 75-hectares residential and commercial area also marked the imminent end of a long-standing and extremely successful partnership with the Municipality of Furesø, investors, architects and the area's residents, neighbours and associations.

Finally, in June, Hans J. Carstensen was appointed Chairman of the Board of Directors of Freja. The appointment was a result of the resignation from the Board of Søren Johansen, Freja's Chairman since 2010 and board member since 2007. In December, Line Køhler Ljungdahl was appointed the new, fifth board member, and on that occasion, Bo Rygaard, a member of the Board since 2016, became the new Deputy Chairman.

In September, Karen Mosbech announced to the Board of Directors that she intends to resign as CEO of Freja in 2021, having held the position since 2009. Christina Jørgensen has been hired as the new CEO, and she will take up the position on 1 June 2021.

Development Projects

In the Municipality of Albertslund, Freja initiated a parallel assignment process in the early summer for a master plan for the 160,000 sq.m site and existing buildings of approx. 20,000 sq.m which make up the former Vridsløselille Prison. Five teams each prepared a proposal for a master plan, which was discussed regularly at workshops with professional judges and the municipality. The parallel assignment focused specifically on creating an urban area in the centre of Albertslund, which would provide the setting for 'a good life' with a strong sense of community between the residents – a focus area of the Municipality of Albertslund. The parallel assignment process was completed in November and had resulted in five well-prepared and inspiring proposals. The master plan is expected to be adopted in 2021 and will form the basis for the subsequent municipal development plans which will grant the building rights.

When the City of Copenhagen approved the 'Copenhagen Municipal Plan 2019' on 27 February, the development of 'Jernbanebyen' was launched, and 2020 has largely been about the development of this 365,000 sq.m. development area in the centre of Copenhagen. The engagement of stakeholders has been central to the initial development work. Thus, in collaboration with DSB Ejendomsudvikling (DSB Property Development), Freja opened up for ideas from the public for a period in which all interested parties could submit proposals for the future 'Jernbanebyen'. In addition, an advisory board consisting of experts from a wide range of industries has provided relevant input to the development of 'Jernbanebyen'. A stakeholder group was, moreover, established consisting of, among others, representatives from two local committees, local associations and neighbours. This group will follow the ongoing architectural competition, which is carried out as a parallel assignment between five interdisciplinary teams. The five teams were selected from an extraordinarily strong field of applicants consisting of 30 teams from Denmark and abroad. The architectural competition was launched in November 2020 and is expected to end in March 2021. Political adoption of the master plan is expected in 2021.

In 2021, work will continue on project-specific sustainability strategies for the individual projects. Sustainability will play a prominent part in 'Jernbanebyen' and the Jonstrup Camp, and these projects are subsequently anticipated to inspire and provide learning opportunities in connection with future Freja projects.

Sales

In 2020, Freja completed 46 final sales.

The range of the sales is extensive: from Vridsløselille Prison in Albertslund and Cortex Park in Odense to a hunting lodge, including undisturbed forest, in South Jutland. Some of the sales were completed without conditions, others have been tied to a number of conditions that had to be clarified in cooperation. What they all have in common is that previously they have been state-owned or owned by the regions and now have been given a new lease on life in the private market.

Outlook 2021

We expect that some sales from 2020 conditional on the development plans adopted in a number of places in the country will be finally implemented in 2021.

COVID-19 and the subsequent lockdown of countries around the world have created great uncertainty, but we

still expect Denmark, with its stable political environment, to remain a safe haven for investment. It is therefore our expectation that Denmark, and not least Copenhagen, will continue to be an attractive market in 2021 for both domestic and foreign investors. Moreover, in our experience, major investors from Denmark and abroad with long-term strategies appear to be unaffected by the current COVID-19 situation. Thus, we expect the positive trend to continue in 2021.

'Jernbanebyen' and Vridsløselille Prison will continue to be among the largest development projects in 2021, and we expect both projects to attract significant public attention.

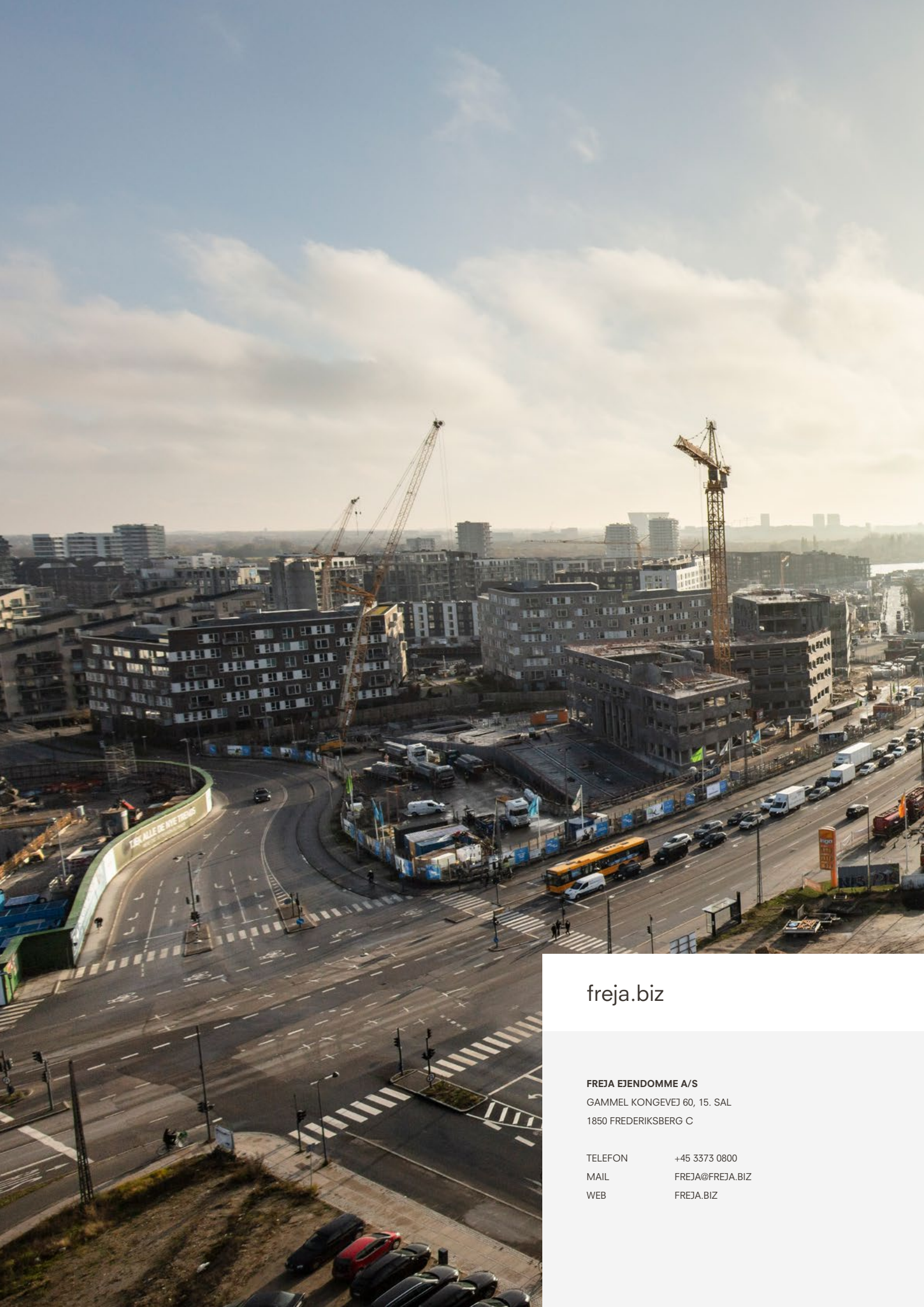
In 2021, we will continue the development of 'Jernbanebyen' in close collaboration with DSB Ejendomsudvikling and the City of Copenhagen. We expect to complete the parallel assignment process in March, after which the preparation of a master plan for the urban area will begin. We expect this to be a process attracting much public attention and involving not only the adoption by the political system, but also deep involvement from citizens and dialogue with several local and professional stakeholders.

In Albertslund, the development of Vridsløselille Prison will enter a new, crucial phase. Ahead are several years of close cooperation with investors and the Municipality of Albertslund on the development of Vridsløselille Prison until the municipal development plans are available. The development of this central area will be commenced by the preparation of a master plan in 2021, which sets out the directions for the upcoming construction project, the overall traffic solution and the structure for the area, which will subsequently govern local development planning and thus the specific construction projects and facilities. The master plan is prepared, among other things, on the basis of the project proposals developed as part of the parallel assignment process, and it is expected to be completed in the first part of 2021 after which it will go out for consultation.

2021 is also associated with a significant change in management, as Freja will have to say goodbye to Karen Mosbech, who will step down as CEO. The Board of Directors has appointed Christina Jørgensen as the new CEO, and she will take up the position on 1 June 2021. Based on the present knowledge of and expectations for ongoing transactions and contemplated regional development planning processes as well as on other expectations for Freja's sales and operations, we expect a profit before tax in 2021 in the order of DKK 150-250m.

Financial highlights

(DKKm)	2020	2019
PROFIT AND LOSS ACCOUNT		
REVENUE	769.8	272.1
PROFIT ON PROPERTY AND DEVELOPMENT	417.0	60.6
PROFIT ON OPERATIONS OF PROPERTIES	-4.0	-6.8
PROFIT ON PROPERTY ACTIVITIES, TOTAL	413.0	53.8
ADMINISTRATION AND OTHER EXPENSES	-33.7	-29.4
PROFIT BEFORE NET FINANCIALS (EBIT)	379.3	24.4
NET FINANCIALS	-1.2	-1.2
PROFIT BEFORE TAX	378.1	23.2
TAX ON PROFIT FOR THE YEAR	-83.2	-5.3
NET PROFIT FOR THE YEAR (TOTAL INCOME)	294.9	17.9
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER		
NON-CURRENT ASSETS	28.8	28.8
CURRENT ASSETS	1,647.4	1,733.8
ASSETS, TOTAL	1,676.2	1,762.6
SHAREHOLDERS' EQUITY	1,457.0	1,462.1
LONG-TERM LIABILITIES	4.9	6.8
SHORT-TERM LIABILITIES	214.3	293.7
LIABILITIES AND EQUITY, TOTAL	1,676.2	1,762.6



freja.biz

FREJA EJENDOMME A/S

GAMMEL KONGEVEJ 60, 15. SAL
1850 FREDERIKSBERG C

TELEFON	+45 3373 0800
MAIL	FREJA@FREJA.BIZ
WEB	FREJA.BIZ