

FREJA
EJENDOMME

Årsrapport 2019





Freja ejendomme A/S Årsrapport 2019

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

SELKABSNAVN

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

FOR- OG BAGSIDEFOTO

LUFTFOTO AF BØRSMOSE STRAND CAMPING I
OKSBØL. FOTO: ESOFT A/S

DESIGN

B14

Indhold

LEDELSESBERETNING

Hoved- & nøgletal	4
Ledelsens beretning	7
Selskabets ledelse	17
Regnskabsberetning 2019	20

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	22
Den uafhængige revisors erklæring	23

ÅRSREGNSKAB

Totalindkomstopgørelse	27
Balance	28
Pengestrømsopgørelse	30
Egenkapitalopgørelse	31
Noter	32

ANDRE OPLYSNINGER

Ejendomsoversigt	50
Management's Review	53
Financial Highlights	55

Hoved- & nøgletal

(mio. kr.)	2019 ¹	2018 ²	2017 ³	2016 ³	2015 ³
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
NETTOOMSÆTNING	272,1	1.343,3	659,0	990,7	760,6
RESULTAT AF SALG OG UDVIKLING AF EJENDOMME	60,6	917,4	333,0	582,2	284,6
RESULTAT AF DRIFT AF EJENDOMME	-6,8	-9,5	13,8	27,4	2,7
RESULTAT AF EJENDOMSVIRKSOMHED	53,8	907,9	346,8	609,6	287,3
ADMINISTRATION M.V.	-29,4	-28,3	-26,6	-24,8	-24,0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER (EBIT)	24,4	879,6	320,2	584,8	263,3
FINANSIELLE POSTER, NETTO	-1,2	-3,9	-3,0	0,9	1,4
RESULTAT FØR SKAT	23,2	875,7	317,2	585,7	264,7
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	-5,3	-192,8	-69,8	-129,1	-62,9
ÅRETS RESULTAT (TOTALINDKOMST)	17,9	682,9	247,4	456,6	201,8
BALANCE PR. 31.12					
LANGFRISTEDE AKTIVER	28,8	15,1	18,3	17,6	17,3
KORTFRISTEDE AKTIVER	1.733,8	2.023,3	1.976,4	2.051,2	1.871,9
AKTIVER I ALT	1.762,6	2.038,4	1.994,7	2.068,8	1.889,2
EGENKAPITAL	1.462,1	1.876,2	1.790,8	1.906,4	1.832,8
LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE	6,8	0,0	0,0	0,0	0,0
KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE	293,7	162,2	203,9	162,4	56,4
PASSIVER I ALT	1.762,6	2.038,4	1.994,7	2.068,8	1.889,2
NØGLETAL					
AFKASTGRAD	1%	43%	16%	30%	14%
EGENKAPITALENS FORRENTNING EFTER SKAT	1%	37%	13%	24%	11%
SOLIDITETSGRAD	83%	92%	90%	92%	97%
PENGESTRØMSOPGØRELSE					
PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET	61,1	1.035,5	281,4	634,1	242,0
PENGESTRØM TIL INVESTERINGSAKTIVITET	-0,2	-0,4	-1,2	1,8	0,2
PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-601,9	-600,0	-400,0	-400,0	-300,0
PENGESTRØM I ALT	-541,0	435,1	-119,8	235,9	-57,8
LIKVIDER 31. DECEMBER	368,7	909,7	474,6	594,4	358,5

(mio. kr.)	2019 ¹	2018 ²	2017 ³	2016 ³	2015 ³
AKTIEKAPITAL					
AKTIEKAPITAL 1. JANUAR	41,1	41,0	40,0	39,5	38,8
NOM. KAPITALUDVIDELSER VED APPORTINDSKUD	5,4	0,1	1,0	0,5	0,7
AKTIEKAPITAL 31. DECEMBER	46,5	41,1	41,0	40,0	39,5
EGENKAPITALUDVIKLING					
EGENKAPITAL 1. JANUAR	1.876,2	1.790,8	1.906,4	1.832,8	1.899,0
KAPITALUDVIDELSER VED APPORTINDSKUD	168,0	2,5	37,0	17,0	32,0
UDLODDET UDBYTTE	-600,0	-600,0	-400,0	-400,0	-300,0
ÅRETS RESULTAT	17,9	682,9	247,4	456,6	201,8
EGENKAPITAL 31. DECEMBER	1.462,1	1.876,2	1.790,8	1.906,4	1.832,8
ÅRETS TIL- OG AFGANG AF EJENDOMME (ANTAL EJENDOMME)					
	BEHOLDNING 31.12.2019	ÅRETS AFGANG	TILGANG KØB/ANNULL.	TILGANG INDSKUD	BEHOLDNING 01.01.2019
I ALT	49	15	0	18	46

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.



Luftfoto af Jonstruplejren i Ballerup. Foto: Esoft A/S

Ledelsens beretning

Årets resultat blev på 23 mio. kr. før skat. I 2018 var det 876 mio. kr. Avancen ved salg blev 93 mio. kr. Resultatet blev skabt ved 24 ejendomshandler, heraf salg af 15 ejendomme og 9 delsalg. Tilsammen gav handlerne en omsætning på 272 mio. kr. I 2018 var omsætningen på 1.343 mio. kr.

Seneste resultatforventning kom i selskabsmeddelelse af 6. december 2019, hvor resultat før skat blev nedjusteret til i størrelsesorden 20-30 mio. kr.

Nedjusteringen var begrundet i udskydelse af betingede salg vedrørende udskudt vedtagelse af kommuneplanen i København til 2020, hvor det udskudte salg forventeligt indtægtsføres.

I 2019 kunne Freja konstatere en fortsat risikovillighed på ejendomsmarkedet, og der blev således indgået aftaler for både salgs-, investerings- og udviklingsprojekter. 2019 var resultatmæssigt et beskedent år sammenlignet med foregående år, men tallene dækker over en forskydning mellem de to årsresultater. Årets resultat skal ses i lyset af, at Freja har indgået en række salg i 2019, som er betingede af vedtagelse af kommune- og lokalplaner flere steder i landet. Når disse kommune- og lokalplaner forventeligt vedtages i første halvdel af 2020, afsluttes disse betingede salg, som herefter kan indtægtsføres.

Folketinget besluttede i 2019 at ændre budgetvejledningen, så Freja som udgangspunkt fremover varetager salg af alle statslige ejendomme. Det forventes, at denne beslutning vil medføre en stigning i antallet af indskud af nye ejendomme. Siden 2013 har Freja desuden haft mulighed for også at udvikle og sælge regionernes sygehuse, og i 2019 blev denne aftale udvidet til også at kunne omfatte andre typer af ejendomme fra regionerne end blot sygehuse.

Denne udvidede leverandørkæde, og de muligheder dette medfører sammenholdt med ambitionen om et årligt udbytte på 500 mio. kr., har betydet, at vi i 2019 udarbejdede en ny 5-års strategi, som blev godkendt af bestyrelsen i december.

Udarbejdelsen af strategien har involveret hele organisationen og udgjort et stort organisatorisk og ledelsesmæssigt fokuspunkt i 2019. Strategien udstikker retningen for, hvordan Freja sikrer nok indskud af ejendomme til at realisere udbyttet, og hvordan Freja sikrer kvalitet i udviklingsarbejdet, effektiv afhændelse og solide udkast. Derudover har Freja ambitiøse bæredygtigheds mål, og der er i strategien også fokus på, hvordan Freja formår at fastholde og rekruttere medarbejdere, der kan realisere strategien.

Helt centralt i strategien er et øget fokus på hhv. styrkede relationer til samarbejdspartnere fra stat og regioner, samt øget digitalisering og analyse i vores udviklings- og salgsarbejde. Den nye strategi lægger med andre ord op til en organisationsudvikling i Freja, hvor nye analytiske og strategiske kompetencer samles i et direktionssekretariat, der skal sikre og understøtte implementeringen af den samlede 5-års strategi.

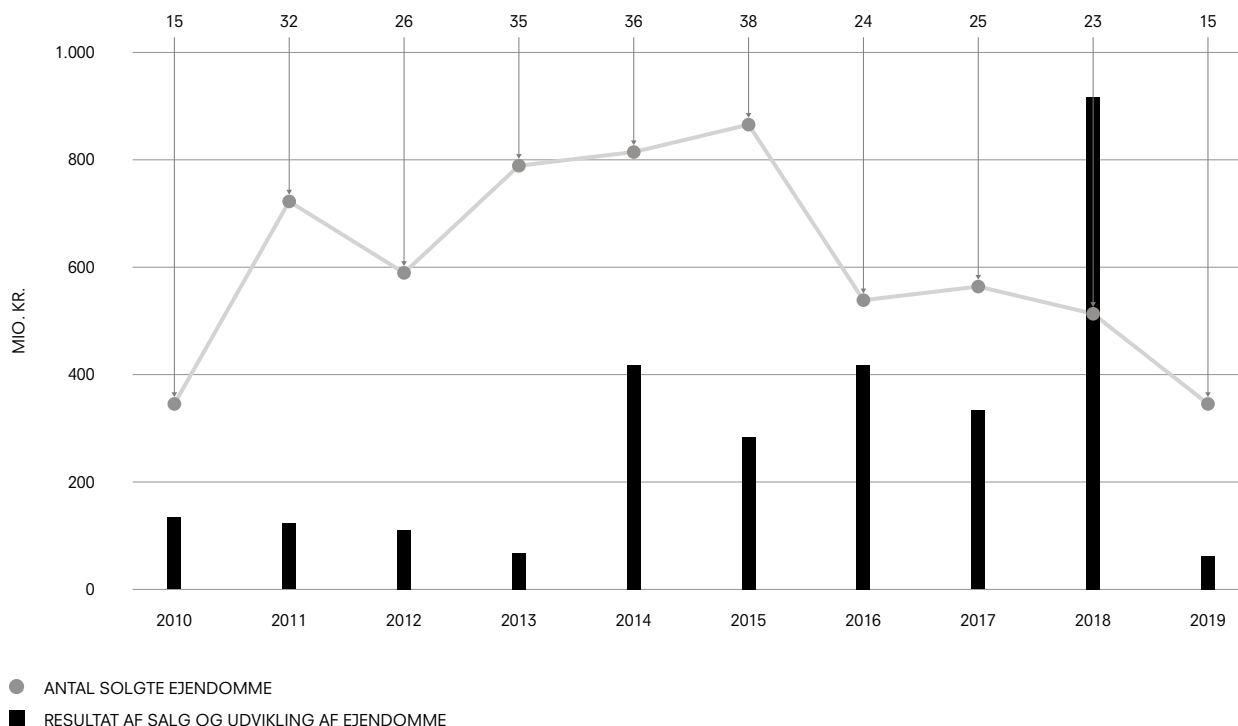
Finansministeriet har styrket fokus på at fremme en holdbar klima- og miljøudvikling, og det er derfor kun naturligt, at bæredygtighed også spiller en betydelig rolle i Frejas 5-års strategi. I strategien peges der på fire af FN's 17 verdensmål, som er særligt relevante for Frejas arbejdsområde (3, 11, 12, 13), og det vurderes, at særligt nr. 11, 'bæredygtige byer og lokalsamfund', er det mål, som Frejas arbejde mest kan understøtte.

En essentiel del af denne 5-års strategi er det kommunikative aspekt, som allerede blev igangsat ved opstart af samarbejdet med et nyt PR- og Kommunikationsbureau i 2019. Frejas udviklingsprojekter nyder ofte stor bevågenhed blandt borgere, politikere og medier, og der er derfor behov for et øget fokus på dialog med og kommunikation til Frejas mange interessenter. Derudover peges der i strategien på, at den overordnede virksomhedskommunikation i højere grad end hidtil skal italesætte de samfundsmæssige og arkitektoniske værdier, som Freja skaber.

I 2019 så vi en ny, markant tendens i medier og offentlig debat generelt. Måske mere end nogensinde før var øjnene rettet mod såvel de private developere og investorer som selskaber som f.eks. Freja og vores gøren og laden - primært med positivt fortegn. Men udover borgerinddragelse og den formelle, politiske debat, spiller debatten på sociale medier også en stadig større rolle, og det kan i højere grad end tidligere påvirke de politiske beslutninger.

Freja har arbejdet intensivt med flere større udviklingsprojekter i 2019, og udover at disse store udviklingsprojekter medfører en kommunalpolitisk proces, engagerer de også typisk flere borgere og interessegrupper - ganske enkelt fordi det er store og synlige projekter, der involverer større fysiske omlægninger og et større antal borgere. En anden årsag til den øgede opmærksomhed rettet mod Freja er, at emner som byudvikling og boligpolitik i dag er blevet til store værdipolitiske spørgsmål i den offentlige debat. Hvordan ønsker vi at bo, og hvordan ser den ideelle, moderne by ud? Hvor højt og tæt skal der bygges, og hvad er holdningerne til høj eller tæt bygningsmasse? Hvordan passer vi bedst på vores fælles kulturarv, og

UDVIKLING I EJENDOMSSALGET



hvilken rolle bør staten spille i at bevare ejendomme, der åbenlyst ikke længere tjener et offentligt formål? Dette er blot nogle af de spørgsmål, som i den grad optager og engagerer borgere - og derfor i sagens natur også optager de folkevalgte politikere. Freja byder denne opmærksomhed rettet mod vores arbejde velkommen og finder det kun positivt, at man som borger stiller spørgsmålstejn til små og store beslutninger, der træffes på vegne af ens by og kvarter.

Udviklingsprojekter

2019 blev i høj grad præget af arbejdet med at forberede udviklingen af Frejas ejendom Vasbygade 10-14, København, som udgør 8 ha. af Godsbanearialet. Arealet indgår som nyt udviklingsområde i Kommuneplan 2019 og er Frejas væsentligste udviklingsaktiv de kommende år. Området blev i 2019 navngivet "Jernbanebyen" af DSB og Freja.

Godkendelse af den samlede Kommuneplan 2019 var forventet i december 2019, men efter en ekstra høringsrunde af en række ændringsforslag forventes planen nu endeligt godkendt primo 2020.

Freja har i samarbejde med Københavns Kommune,

Metroselskabet, Banedanmark og DSB arbejdet intenst på at redegøre for områdets udviklingspotentiale, samt screenet området for tekniske og miljømæssige udfordringer. På baggrund af disse initiale arbejder indgår området nu i et nyt byudviklingsområde. Samlet udgør Jernbanebyen godt 500.000 m². Det øvrige udviklingsareal ejes af DSB.

Området kobler sig på det eksisterende S-togsnet og den kommende Sydhavnsmetro, så infrastrukturen er på plads, før det første spadestik er taget.

Der lægges i øvrigt op til et markant fokus på, at der etableres større sammenhængende grønne arealer, at der arbejdes med at mindske biltrafik i området, og at "fællesskab" bliver et nøgleord for bebyggelsens indhold og udformning.

Freja fik i april 2019 indskudt ejendommene Vridsløselille Fængsel, Albertslund, og Jonstruplejren, Ballerup. Begge ejendomme har et stort udviklingspotentiale og er beliggende i populære boligkommuner. Samarbejder med kommunerne er etableret, og dialogen med borgere, foreninger og potentielle investorer er igangsat.

I Ballerup er den tidligere militærlejr beliggende naturskønt mod Hareskoven og tæt ved landsbyen Jonstrup. Ballerup Kommune er medvirkende til at skabe de planmæssige rammer for udviklingen af et nyt boligområde, der integrerer sig i et eksisterende boligområde og nyder gavn af naboskabet til Hareskoven. Ca. 250 borgere deltog i besigtigelse af lejren samt fremlæggelse af foreløbige planer en søndag i november, og der blev annonceret yderligere borgerarrangementer, når planerne engang bliver konkretiseret.

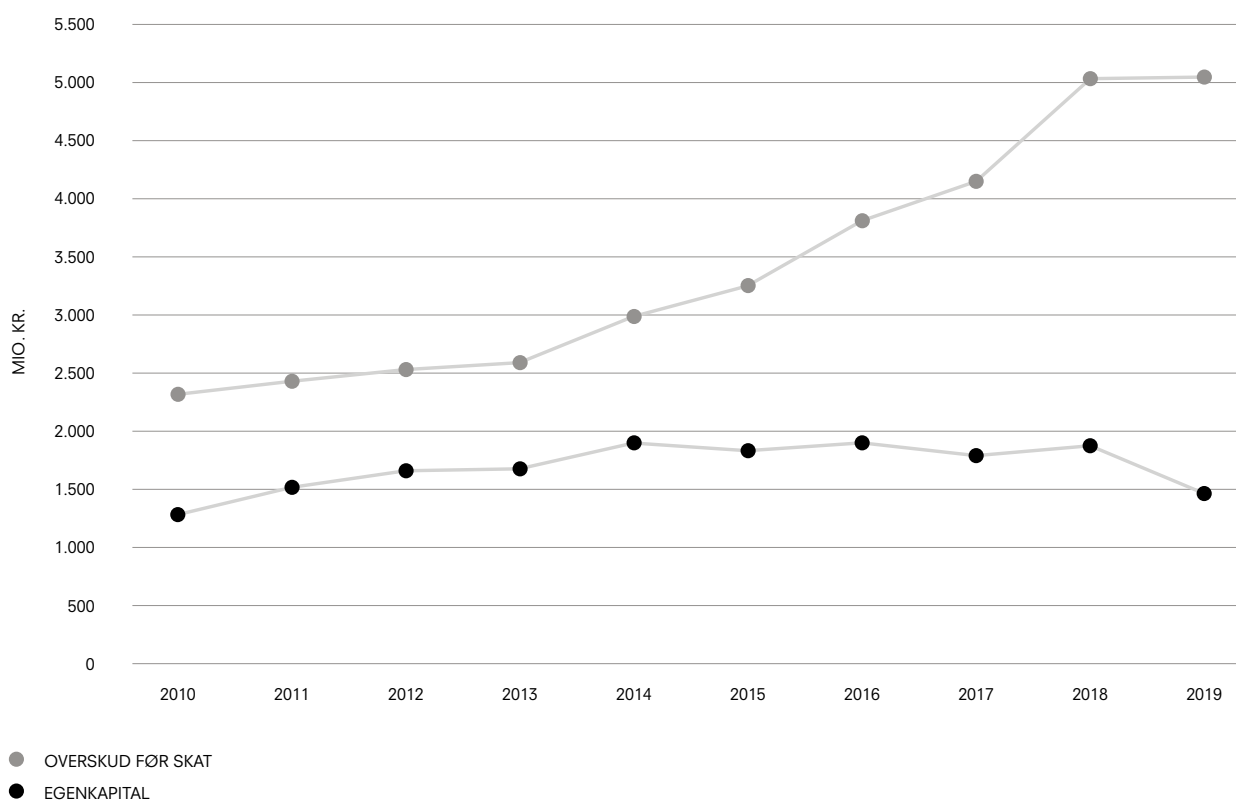
I Albertslund har der længe været et ønske om at kunne igangsætte udviklingen af området ved Vridsløselille Fængsel, idet det udgør et stort potentiale for udviklingen af det yderst centrale område omkring S-togsstation, rådhus og indkøbscenter, ligesom det indgår som en væsentlig brik i fortællingen om Albertslund - ikke mindst på grund af dets ikonstatus opnået via Olsen Banden-filmene. Ligesom i Ballerup har borgerne i Albertslund også engageret sig i processen. Således deltog 200 borgere en søndag i december i en rundvisning på området, hvortil der både bliver tænkt nye boliger og

udviklet ideer til, hvorledes det eksisterende fængsel kan indgå i fremtidige scenarier.

I 2018 valgte Borgerrepræsentationen i København ikke at godkende lokalplanen for Frejas projekt på Nuuks Plads. Projektet rummede et højhus, som et kommuneplanstillæg gav mulighed for, men borgernes høringssvar gav politikerne anledning til at beslutte, at den ellers vedtagne Start-redegørelse ikke skulle følges op af en lokalplan. I 2019 har Freja fortsat analysen af ejendommens potentiale og på den baggrund solgt ejendommen på en gensidig forventning med køber om rammen for volumen og indhold.

På Frederiksberg er der i 2019 udarbejdet lokalplanforslag for ejendommen Rolighedsvej Bycampus, som tidligere husede Københavns Universitet og DTU. I forlængelse af Frederiksberg Strategien vil en vedtaget lokalplan betyde, at der bliver udviklet studieboliger, idrætsanlæg, skole og park. I alt godt 40.000 etagemeter der også åbner sig for offentligheden - ikke mindst hvad angår idrætshaller og parkanlæg. Lokalplanen er aktuelt i offentlig høring.

AKKUMULERET OVERSKUD / EGENKAPITAL



Indskud af ejendomme

I 2019 fik Freja indskudt 18 ejendomme og tilkøbt et areal i tilknytning til en eksisterende ejendom. Ejendommene har en samlet værdi på 338,9 mio. kr. Ejendommene kom fra Forsvars-, Justits-, Transport- og Boligministeriet samt Miljø- og Fødevarerministeriet.

Salg

Freja gennemførte 24 endelige salg i 2019.

Salgene varierer fra alt fra Nuuks Plads beliggende ovenpå den nye metrostation på Nørrebro i København, til tre campingpladser ud til Vestkysten.

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 og nu har fået nyt liv på det private marked.

I 2019 har der fortsat været stor interesse for vores udviklingsejendomme. Freja har indgået væsentlige købsaftaler med investorer på betingelse af ændrede lokalplaner. En række udviklingssamarbejder er således indgået 2019.

Herudover er der afholdt en række strukturerede investormøder med henblik på at finde investorer og samarbejdspartnere på større projekter som blandt andet Jonstruplejren, Vridsløselille Fængsel og Jernbanebyen. Interessen har været meget stor 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 har i øget omfang samarbejdet med eksterne erhvervsmæglere ved større og længerevarende strukturerede salgsprocesser i 2019. Det har således været muligt at have fokus på at kommunikere transparent og entydigt til mange interessenter over flere faser og for Freja at have den største opmærksomhed rettet mod udvikling og ejendommens endelige prissætning.

Der har været pæn opmærksomhed omkring Frejas ejendomme i provinsen, og således opleves der stor opmærksomhed omkring Cortex Park i Odense, som er et af Frejas største aktiver i provinsen. Såvel private som institutionelle investorer har i højere grad rettet blikket mod mulighederne i Vidensbyen, Cortex Park ved SDU og det kommende nye universitetshospital

Med bl.a. Skatteforvaltningen som lejer har Freja solgt Pakhuset Toldbodgade i Randers. Ejendommen blev udviklet som en investeringsejendom hvor Skatteforvaltningen og øvrige lejeres ønsker til indretning blev indar-

bejdet og udført. Med lejeaftaler blev ejendommen solgt til en investor.

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 vil normalt ikke kunne overstige 25 % af den faste gage.

Ved generalforsamlingen i marts 2008 tiltrådtes de overordnede retningslinjer for selskabets incitamentsaflønning 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 indsats og opnåede resultater. I 2019 blev der i alt udbetalt sådanne vederlag på 595.000 kr., svarende til 3,9 % af den samlede lønsum, eksklusiv direktionens lønninger.

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

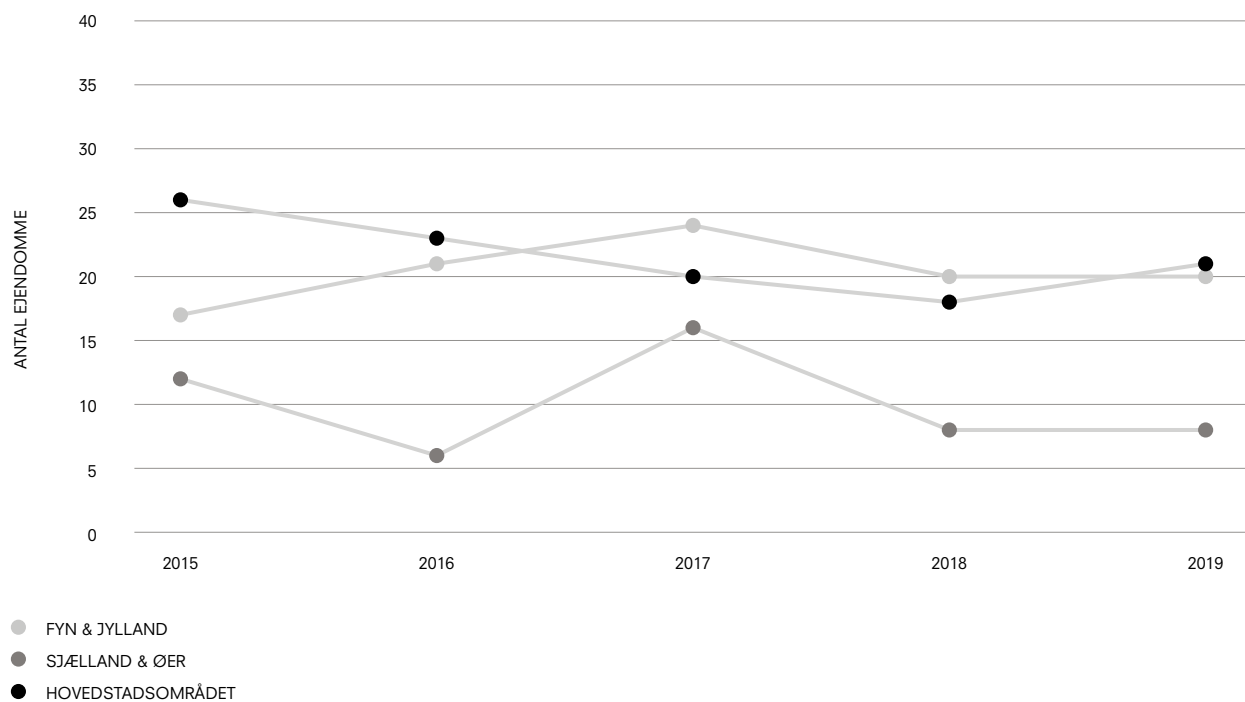
Risici

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.

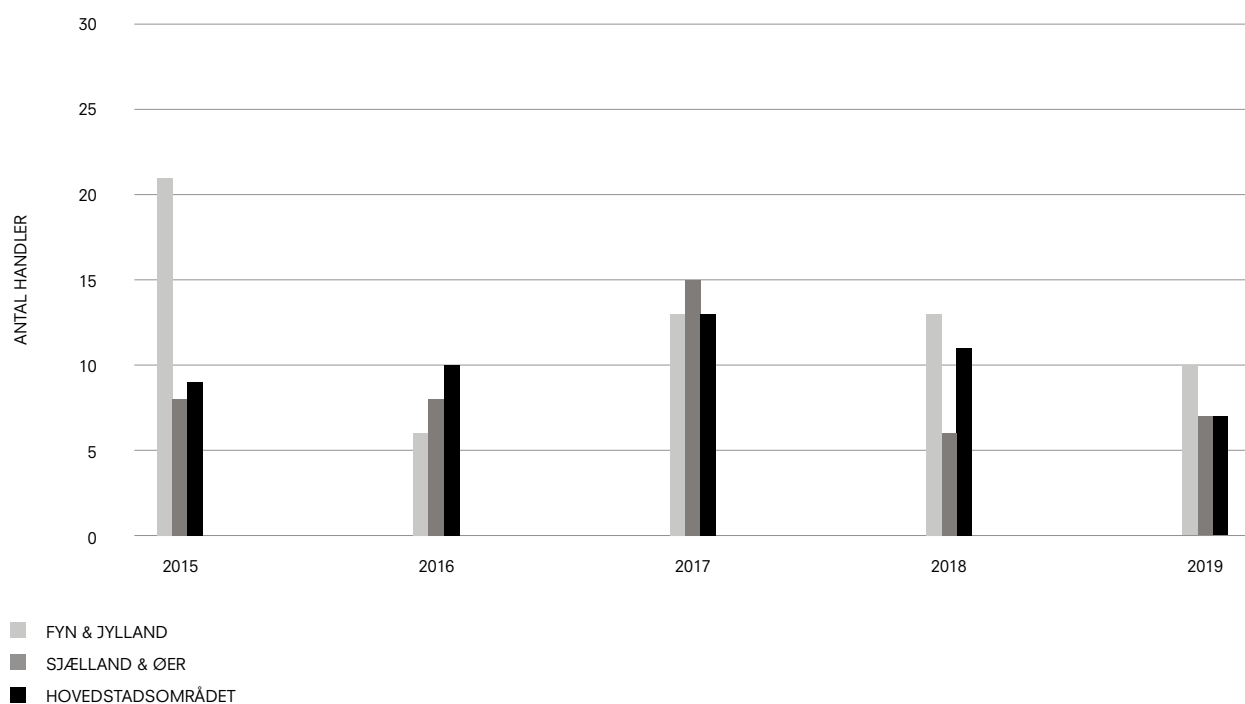
De fleste af Frejas ejendomme skal have ændret planbestemmelser, før et salg kan gennemføres på optimale vilkår. Det sker altid i en tæt dialog med planmyndighederne. Markedsværdien af en ejendom vil nogle gange blive påvirket betydeligt af ændringerne i de fremtidige anvendelsesmuligheder.

Prisdannelsen er også påvirket væsentligt af beliggenheden. Der er meget store regionale forskelle i efterspørgslen på både boliger og erhvervsejendomme. Det vurderes løbende, om den bogførte værdi af selskabets ejendomme er udtryk for den værdi, som ejendommen mindst kan sælges for. Nogle af selskabets

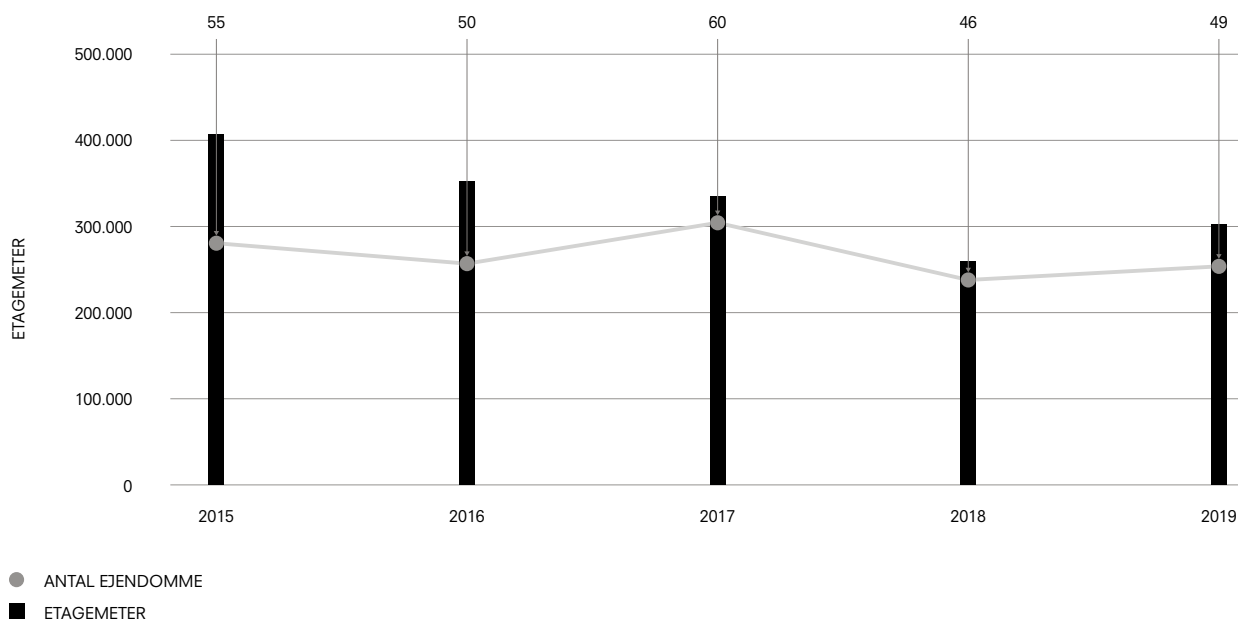
BEHOLDNING AF EJENDOMME OPDELT GEOGRAFISK



ANTAL GENNEMFØRTE HANDLER OPDELT GEOGRAFISK



UDVIKLING I EJENDOMSPORTEFØLJE



ejendomme er forurenede, og når en ejendom overtages, indgår forventningerne til fremtidige oprensingsudgifter 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-dag-markedet 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 2019 modtaget kutymemæssig udbetaling, der er deponeret eller sikret ved garanti. Handler for 226 mio. kr. af årets samlede omsætning afregnes først i 2020. 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 2019 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 2019 ingen regulering på disse forpligtelser.

På udviklingsejendomme kan der ligeledes være klausuler med merkøbesum ved opnåelse af yderligere byggeretter. Der var i 2019 en positiv regulering på 5 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 vi gennem årene udbetalt omkring 3 mia. kr. til statskassen i udbytte – penge som går i den fælles kasse.

I forlængelse af Frejas indmeldelse i Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar har vi arbejdet på at formulere en CSR-politik og et Code of Conduct. Denne politik blev formuleret endeligt og rullet ud i organisationen i 2017. 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 dokumenterne i vores hverdag i organisationen og skabe en dialog med vores leverandører på områder, hvor der kan være faremomenter. I 2019 har vi haft fokus på at sikre, at vores store leverandører især på byggesiden lever op til vores Code of Conduct.

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. Vi evaluerer indsatsen og justerer den, hvis der er behov for det, hvert kvartal og ved årets afslutning.

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. 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 og tilhørende SDG'er (Sustainable Development Goals) vil få stor betydning for Frejas fremtidige arbejde med bæredygtighed.

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, hvorfor arbejdet med bæredygtighed vil få yderligere fokus i

Freja. FN's bud på struktureringen af arbejdet med CSR og bæredygtighed i de 17 verdensmål frem mod 2030 kommer også til at afspejle sig i Frejas arbejde. I vores nye 5-års strategi peges særligt på de SDG'er, der knytter sig til 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.

1. 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 varme-forbruget, da det har den største økonomi 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, som styrer varmen efter den faktiske temperatur i ejendommene. Dette har givet besparelser på op til 30% af varmeforbruget.

I 2017 satte vi som mål, at alle tomme ejendomme over 5.000 kvadratmeter skulle have installeret intelligent varmestyring som standard i løbet af 2019. 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 nåede vi allerede i 2018, og arbejdet er fortsat i 2019.

På vores største tomgangsejendom investerede vi i 2018 i et større energioptimeringsprojekt, som vi nu kan måle effekten af. Vi satte os som mål at spare 20% i 2018 og yderligere 10% i 2019 på denne ejendom, og resultatet er over de to år en besparelse på 62% på gasforbruget og hele 86% på elforbruget. Dette kan til dels tilskrives det varme vejr i 2019, men uagtet dette indikerer resultatet, at det i høj grad kan betale sig at investere i tomgangsdriften. I 2020 er målet en yderligere besparelse på 10%.

Derudover har vi fastholdt varmestyring på alle ejendomme på over 5.000 kvadratmeter, som vi ikke forventer vil blive revet ned eller solgt indenfor 6 måneder.

I 2018 investerede vi i opgradering af vores energidatasystem for fremadrettet at minimere vores energiforbrug. Det har i 2019 fortsat budt på en del udfordringer, og målet i 2020 er 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 vanskeliggøres af konstant udskiftning i porteføljen med ejendomme med forskellige energiniveauer. Men vi ser effekterne på de store enkeltejendomme, hvor forbruget er overvåget via alarmer og vi kan reagere indenfor meget kort tid.

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, hvor arbejdet forventes at blive afsluttet i 2020. Fokus i vejledningen vil være på at spare på energien, uden bygningen tager skade. Vi bidrager økonomisk og erfaringsmæssigt.

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. Vi har på Flyvestation Værløse foretaget en nedrivning, hvor den knuste beton genanvendes i byggemodning som skærver i en ny vej. I Faaborg er en del af det gamle sygehus blevet nedrevet, og en del af materialerne er anvendt til mole på Faaborg Havn. Dette er et område i rivende udvikling, og vi følger recycling tæt og søger at udvikle rapporteringsværktøj til de enkelte sager.

Vi arbejder også med at få klart definerede klimamål ind 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.

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.

2. Arbejdsforhold

Vi har en målsætning om at fastholde Frejas lave sygefravær på under fem dage pr. medarbejder. I

2018 var det 4,4, og i 2019 var det 2,8 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 arbejdspladsens indretning, og hvorledes medarbejderne motiveres og inspireres. Det gør vi via vores arbejdsmiljørepræsentant valgt af medarbejderne og gennem ekstern konsulentbistand. Freja har 23 medarbejdere, som primært udfører kontorarbejde, hvorfor vi ikke har de store udfordringer på området.

3. 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 2019 både haft en studerende i praktik og en bachelor ansat til vores udviklingsprojekter. I slutningen af året indgik vi aftale med Arkitektskolen i Aarhus om at samarbejde om inddragelse af Jernbanebyen som semesterprojekt for en gruppe studerende.

4. 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 2019 har vi oplevet stor interesse for udviklingen af henholdsvis Jonstruplejren og Vridsløselille Fængsel, som Freja fik indskudt i forsommeren 2019. Selvom vi stadig er tidligt i processerne, har vi afholdt møder med en del investorer, hvor vi har orienteret om udviklingsforløbene og ejendommene.

Ved større udviklingsprojekter er vi opmærksomme på, at samspillet med lokalområdet er afgørende for at sikre det bedste projekt og en konstruktiv proces. I 2018 meldte vi os ind i Gladsaxe Erhvervsby, som er en forening for Gladsaxe Kommune, ejere og lejere i erhvervsområdet omkring vores udviklingsprojekter på Mørkhøj Bygade. I 2019 var vi værter ved både en borgervandring og et netværksarrangement på ejendommen, hvor vi havde gode drøftelser om udvik-

lingen med naboerne, der både består af privatpersoner og erhvervslivet.

5. 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 var, at der ikke var overtrædelser på arbejdsforhold og løn. Overtrædelserne var mere af administrativ karakter som eksempelvis manglende politikker på hjemmeside. Vi havde efterfølgende pågældende leverandører til opfølgende samtaler og fik konstruktiv feedback på forløbet, så vi fremadrettet kan gennemføre en kontrol på en mere operativ måde. Det gav os også et indblik i, hvor vi ville lægge vægten fremadrettet på arbejds- og lønforhold som første prioritet.

Vi har nu indført, at vi selv møder op på første byggemøde og indleder en dialog med vores leverandør om, hvad vi forventer 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 i 2019 haft en sag med en enkelt underleverandør, som ikke levede op til kravene omkring arbejdsforhold, og vi har en fortsat dialog om at få forholdene på plads. Derfor er det vigtigt for os, at vores krav når ud til alle. Dette er leverandørens ansvar, men vi sigter mod en indsats, hvor vi sikrer, at informationen når hele vejen igennem kæden på vores projekter. Vi har i 2019 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 2019 søgt erfaring hos en større organisation

med stor erfaring inden for området og forsøgt at drage fordel af deres erfaringer. Ligeledes har vi kigget især mod Sverige, hvor de på deres byggepladser har en større kontrol med hvem, der færdes på pladsen. Vi vil fortsat tilpasse vores indsats med fortsat fokus på en dialogbaseret model med vores hovedleverandør, så indsatsen bliver et fælles anliggende og ikke skaber et tidskrævende kontrolmiljø. Endelig vil vi fortsat søge at inddrage vores underleverandører tidligt i processen.

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 2019 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 to generalforsamlinger, hvoraf en var ekstraordinær og indkaldt for at godkende apportindskud af ejendomme.

Den ordinære generalforsamling blev afholdt 27. marts 2019. Her blev der udbetalt et udbytte på 600 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 27. marts 2019

Ordinær generalforsamling

Den 17. april 2019

Ekstraordinær generalforsamling – 50. indskud

Redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen

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

En fordeling med 40/60 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.

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 2020

Det er vores forventning, at en række salg fra 2019 der er betingede af vedtagne kommune- og lokalplaner en række steder i landet, endeligt gennemføres primo 2020.

I en tid der er præget af usikkerhed på europæisk og globalt plan, forventer vi, at Danmark med dets stabile politiske miljø fortsat vil agere sikker havn for investeringer. De udenlandske investorer stod for 43% af transaktionsvolumen i 2019, og det er derfor vores forventning, at det attraktive marked i hovedstaden vil fortsætte i 2020.

På grund af den ændrede budgetvejledning, der gør at Freja som udgangspunkt fremover varetager salg af alle statslige ejendomme, forventer vi fortsat en god tilgang af statslige ejendomme i 2020. Vi forventer derfor, at vores portefølje af udviklingsejendomme vokser i 2020. 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.

2020 bliver i høj grad præget af implementering af vores 5-års strategi, og arbejdet hermed vil således udgøre et strategisk hovedfokus for ledelsen og dele af den øvrige organisation.

En essentiel del af vores nye 5-års strategi er styrket fokus på varetagelsen af det yderst vigtige forhold til indskyderne i staten og regionerne. Det er vores klare forventning, at ansættelsen af en ny chefkonsulent i primo 2020 vil accelerere professionaliseringen af forholdet til alle indskydere.

Ligeledes vil ansættelsen af en senioranalytiker i primo

2020 betyde et øget fokus på digitalisering i udviklings- og salgsarbejdet, hvor den kommende senioranalytiker skal samle og udvikle de digitale kræfter inden for udviklings- og salgsarbejdet.

Endelig vil implementeringen af vores 5-års strategi betyde et øget fokus på en integreret kommunikation - både overordnet og på udvalgte, større udviklingsprojekter der involverer mange interessenter. Et første, vigtigt skridt bliver at få den nye kommunikationsstrategi rodfæstet internt i organisationen, hvilket kommer til at ske med interne workshops.

I løbet af 2020 vil vi fortsætte udviklingen af Jernbanebyen i tæt samarbejde med DSB og Københavns Kommune, hvor målet er at skabe fremtidens bydel i København med fokus på det grønne, aktive fællesskab. Første skridt bliver vedtagelsen af en ny kommuneplan der forventes at ligge klar primo 2020.

Andre store udviklingsprojekter i 2020 tæller Vridsløselille Fængsel i Albertslund Kommune, Jonstruplejren i Ballerup Kommune og Rolighedsvej Bycampus i Frederiksberg Kommune.

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 2020 i størrelsesordenen 350-550 mio. kr. før skat.

Resultatdisponering og generalforsamling

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat på 17,9 mio. kr. efter skat foreslås disponeret med udlodning af udbytte på 500,0 mio. kr. og med overførsel af 482,1 mio. kr. fra frie reserver.

Den ordinære generalforsamling finder sted torsdag den 16. april 2020 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



Søren Johansen

BESTYRELSESFORMAND
INDTRÅDT I BESTYRELSEN I 2007

ADM. DIREKTØR I ALTOR EQUITY PARTNERS A/S

BESTYRELSESFORMAND I:

WRIST SHIP SUPPLY A/S (DK), WRIST SHIP SUPPLY HOLDING A/S (DK), W.S.S HOLDING A/S (DK), HAARSLEV INDUSTRIES A/S (DK), HAARSLEV GROUP A/S, (DK), HAARSLEV GROUP HOLDING A/S (DK), CAM HOLDING 1 DK APS, (DK), C WORLDWIDE GROUP HOLDING A/S (DK), C WORLDWIDE HOLDING A/S (DK), STATENS EJENDOMSSALG A/S (DK)

BESTYRELSESMEDLEM I:

NORICAN GLOBAL A/S (DK), HAMLET PROTEIN A/S (DK), NEW NUTRITION APS (DK), NEW NUTRITION HOLDING APS (DK), TRESU A/S (DK), TRESU GROUP HOLDING A/S (DK), TRESU INVESTMENT HOLDING A/S (DK), TECHNOINVEST A/S



Hans J. Carstensen

NÆSTFORMAND
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

BESTYRELSESFORMAND I:

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

BESTYRELSESMEDLEM I:

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



Ane Arnth Jensen

BESTYRELSESMEDLEM

INDTRÅDT I BESTYRELSEN I 2009

VICEADMINISTRERENDE DIREKTØR I FINANS DANMARK

DIREKTØR REALKREDITRÅDET

NÆSTFORMAND I LD FONDE



Bo Rygaard

BESTYRELSESMEDLEM

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, MUSIKHUSET VEGA FONDENES VIDENSCENTER, UDVIKLINGSRÅDET FOR COPENHAGEN SCIENCE CITY



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

Regnskabsberetning 2019

Årets resultat er et overskud på 23,2 mio. kr. før skat. Efter skat er resultatet 17,9 mio. kr. Selskabet har samlede aktiver pr. 31. december 2019 for 1.762,6 mio. kr. Selskabets egenkapital er 1.462,1 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 2019 indregnet 24 salg, heraf endeligt salg af 15 ejendomme og 9 delsalg af ejendomme. Netto er der indtægtsført salg af ejendomme på 272,1 mio. kr. og en nettoavance på 92,6 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 5,3 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 4 ejendomme vurderet, at den forventede nettorealisationseværdi er lavere end kostprisen. Det har medført nedskrivning af disse ejendommers værdi på i alt 32,0 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 udmatriculering 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 29 aftaler indgået i 2019 eller tidligere år ikke er indregnet. Det er selskabets forventning, at de suspensive betingelser for disse handler vil blive afklaret i 2020 og 2021. Den foreløbige salgssum er 1.072 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 2019 med et resultat på 6,8 mio. kr. I året er tilført et større lejemål som har bevirket en mindre stigning i lejeindtægter på 6,6 mio. kr. Men lejeindtægterne er forsat på et væsentlig lavere niveau end tidligere år. Dette sammenholdt med sammensætningen i porteføljen har bevirket at resultatet er et større underskud.

DRIFTSINDTÆGTER, HUSLEJE MV. udgør 32,0 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 38,8 mio. kr. og indeholder udgifter til ejendomsskatter, vedligeholdelse og ejendommens 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 projektejendomme har bevirket en stigning 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 5,3 mio. kr., som fremkommer ved aktuel skat for året med 10,6 mio. kr. og forøgelse af udskudt skat med 5,3 mio. kr. Selskabets effektive skatteprocent udgør 22,1%. Selskabet har aktiveret tilgodehavende udskudt skat med 18,0 mio. kr.

Årets resultat

ÅRETS RESULTAT på 17,9 mio. kr. efter skat foreslås disponeret med udlodning af udbytte på 500,0 mio. kr. og med overførsel af 482,1 mio. kr. fra frie reserver.

Balancen

Balancen er med 1.762,6 mio. kr. 275,8 mio. kr. lavere i forhold til primo. Der er på aktivsiden sket en stigning i OMSÆTNINGSEJENDOMME på 176,5 mio. kr. som følge af at årets tilgang af ejendomme, der ikke er opvejet af den beskedne afgang i året. På DEPONERINGER og TILGODEHAVENDER er der samlet sket en stigning på 75,0 mio. kr., og likviditet er faldet med 541,0 mio. kr., som følge af betalt udbytte med 600,0 mio. kr. På passivsiden er der et fald i EGENKAPITALEN på 414,1 mio. kr. som følge af betalt udbytte for 2018 på 600,0 mio. kr. som ikke kan opvejes af årets resultat og kapitaludvidelser med samlet 185,9 mio. kr.

Aktiver

Kortfristede aktiver

EJENDOMME

Værdien af selskabets 49 ejendomme udgør i alt 826,3 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 18 ejendomme i et indskud eller ved køb med 326,6 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 175,9 mio. kr. Posten omfatter selskabets tilgodehavender vedrørende solgte ejendomme efter fradrag af forudbetalinger og deponeringer.

Likvider udgør 368,7 mio. kr. Hele beløbet er placeret på anfordringsvilkår.

Egenkapital

Selskabets EGENKAPITAL udgør 1.462,1 mio. kr.

Der er i løbet af året foretaget kapitalforhøjelser på i alt 168,0 mio. kr. i forbindelse med indskud af ejendomme. Den nominelle aktiekapital blev ved kapitalforhøjelsen øget med 5,4 mio. kr. til 46,5 mio. kr.

Bestyrelsens forslag til udbytte på 500,0 mio. kr. er opført særskilt under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser

LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

De langfristede gældsforpligtelser udgør i alt 6,8 mio. kr. og vedrører primært langfristede leasingforpligtelser som følge af implementering af den nye leasingstandard IFRS 16.

Kortfristede gældsforpligtelser

KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

De kortfristede gældsforpligtelser udgør i alt 293,7 mio. kr. Heraf udgør ANDEN GÆLD 126,3 mio. kr., ANDRE GÆLDSFORPLIGTELSE 5,1 mio. kr., LEASINGFORPLIGTELSE 1,9 mio. kr. og FORUDBETALINGER VEDR. SUSPENSIVE SALG 160,4 mio. kr.

ANDRE FORPLIGTELSE

Selskabet er ikke part i nogle retstvister.

Pengestrømme

Selskabet har haft positive likvide beholdninger i hele 2019. Der er udbetalt udbytte med 600,0 mio. kr. i 1. kvartal. Ved nye indskud af ejendomme er kontant betalt 156,3 mio. kr.

Der er betalt selskabsskat med 21,2 mio. kr. Årets samlede pengestrøm er negativ med 541,0 mio. kr. hvilket skyldes betalt udbytte med 600,0 mio. kr.

Selskabets kreditfaciliteter i pengeinstitutter har ikke været anvendt i 2019. De samlede kreditfaciliteter er på 5,0 mio. kr. ultimo året.

Årets netto pengestrøm har været negativ med 541,0 mio. kr., som fordeles med 61,1 mio. kr. fra driftsaktivitet, -0,2 mio. kr. til investeringsaktivitet og - 601,9 mio. kr. fra finansieringsaktivitet.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2019 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 2019 samt af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

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 4. FEBRUAR 2020

DIREKTION



KAREN MOSBECH
ADMINISTRERENDE DIREKTØR

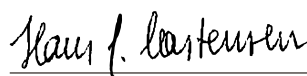


CARSTEN RASMUSSEN
DIREKTØR

BESTYRELSEN



SØREN JOHANSEN
BESTYRELSESFORMAND



HANS J. CARSTENSEN
NÆSTFORMAND



ANE ARNTH JENSEN



BO RYGAARD



HELLE SØHOLT

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Freja Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Freja ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 udadelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions handlinger, 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 usik-

kerhed 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.

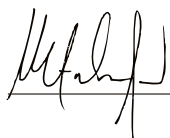
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

KØBENHAVN, DEN 4. FEBRUAR 2020

ERNST & YOUNG

GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

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	2019	2018
NETTOOMSÆTNING	4	272.050	1.343.271
KOSTPRIS	5	168.685	410.754
SALGSOMKOSTNINGER		10.768	15.165
AVANCE VED ÅRETS SALG		92.597	917.352
NEDSKRIVNINGER PÅ EJENDOMME	13	32.000	0
RESULTAT AF SALG OG UDVIKLING AF EJENDOMME		60.597	917.352
DRIFTSINDTÆGTER, HUSLEJE M.V.		32.018	25.384
DRIFTSOMKOSTNINGER	6	38.829	34.841
RESULTAT AF DRIFT AF EJENDOMME		-6.811	-9.457
RESULTAT AF EJENDOMSVIRKSOMHED		53.786	907.895
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER	7,18	29.428	28.301
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER (EBIT)		24.358	879.594
FINANSIERINGSINDTÆGTER	8	1.835	621
FINANSIERINGSOMKOSTNINGER	9	2.947	4.530
FINANSIELLE POSTER, NETTO		-1.112	-3.909
RESULTAT FØR SKAT		23.246	875.685
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	10	5.295	192.798
ÅRETS RESULTAT		17.951	682.887
ANDEN TOTALINDKOMST		0	0
TOTALINDKOMST		17.951	682.887
RESULTATDISPONERING			
FORESLÅET UDBYTTE		500.000	600.000
OVERFØRT RESULTAT		-482.049	82.887
		17.951	682.887

Balance pr. 31. december

(t. kr.)	Note	2019	2018
Aktiver			
Langfristede aktiver			
MATERIELLE AKTIVER			
INDRETNING AF LEJEDE LOKALER, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR		1.519	1.831
LEASINGAKTIVER		8.743	0
MATERIELLE AKTIVER I ALT	11	10.262	1.831
FINANSIELLE AKTIVER			
UDSKUDT SKAT	12	18.000	12.700
DEPOSITUM		545	545
FINANSIELLE AKTIVER I ALT		18.545	13.245
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		28.807	15.076
Kortfristede aktiver			
OMSÆTNINGSEJENDOMME			
EJENDOMME	13	826.273	649.775
OMSÆTNINGSEJENDOMME I ALT		826.273	649.775
TILGODEHAVENDE SOLGTE EJENDOMME		175.884	240.710
ANDRE TILGODEHAVENDER		16.731	8.743
DEPONERINGER, EJENDOMSSALG		335.141	213.957
SELSKABSSKAT	14	11.077	442
TILGODEHAVENDER I ALT	17	538.833	463.852
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	368.681	909.668
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		1.733.787	2.023.295
AKTIVER I ALT		1.762.594	2.038.371

(t. kr.)	Note	2019	2018
Passiver			
EGENKAPITAL			
AKTIEKAPITAL		46.486	41.078
OVERKURS VED EMISSION		771.262	608.670
OVERFØRT RESULTAT		144.375	626.424
FORESLÅET UDBYTTE		500.000	600.000
EGENKAPITAL I ALT		1.462.123	1.876.172
Gældsforpligtelser			
LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE			
LEASINGFORPLIGTELSE	11	6.818	0
LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE I ALT		6.818	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
LEASINGFORPLIGTELSE	11	1.925	0
FORUDBETALINGER SUSPENSIVE SALG	17	160.412	49.082
ANDRE GÆLDSFORPLIGTELSE	17	5.065	3.877
ANDEN GÆLD	15,17	126.251	109.240
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		293.653	162.199
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		300.471	162.199
PASSIVER I ALT		1.762.594	2.038.371

Pengestrømsopgørelse

(t. kr.)	Note	2019	2018
RESULTAT FØR SKAT		23.246	875.685
REGULERING FOR IKKE-LIKVIDE DRIFTSPOSTER M.V.:			
AFSKRIVNINGER	11	2.392	449
NEDSKRIVNING OG HENSÆTTELSER PÅ EJENDOMME	13	32.000	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	8,9	1.112	3.909
PENGESTRØM FRA PRIMÆR DRIFT FØR ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL		58.750	880.043
FORSKYDNING I:			
OMSÆTNINGSEJENDOMME		-40.498	291.378
TILGODEHAVENDER		56.838	82.423
DEPONERINGER, EJENDOMSSALG		-121.184	17.008
FORUDBETALINGER, SUSPENSIVE SALG		111.330	18.343
ANDRE GÆLDSFORPLIGTELSER		1.188	-1.949
ANDEN GÆLD		17.011	-58.099
PENGESTRØM FRA PRIMÆR DRIFT		83.435	1.229.147
FINANSIELLE POSTER NETTO, MODTAGET		-1.112	-3.909
PENGESTRØM FRA DRIFT FØR SKAT		82.323	1.225.238
BETALT SELSKABSSKAT		-21.230	-189.775
PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET		61.093	1.035.463
INVESTERINGER:			
INVESTERING I LANGFRISTEDE AKTIVER		-235	-402
PENGESTRØM TIL INVESTERINGSAKTIVITET		-235	-402
AFDRAG PÅ LEASINGGÆLD		-1.845	0
AKTIONÆR:			
UDBETALT UDBYTTTE		-600.000	-600.000
PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET		-601.845	-600.000
ÅRETS PENGESTRØM		-540.987	435.061
LIKVIDER, 1. JANUAR		909.668	474.607
LIKVIDER, 31. DECEMBER		368.681	909.668
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 2018	40.991	606.257	3.203.148	-2.659.611	543.537	600.000	1.790.785
EGENKAPITALBEVÆGELSER I 2018							
TOTALINDKOMST			682.887		682.887		682.887
FORESLÅET UDBYTTE				-600.000	-600.000	600.000	0
ÅRETS KAPITALUDVIDELSER VED APPORTINDSKUD	87	2.413					2.500
UDLODDET UDBYTTE						-600.000	-600.000
EGENKAPITALBEVÆGELSER I 2018 I ALT	87	2.413	682.887	-600.000	82.887	0	85.387
EGENKAPITAL 31. DECEMBER 2018	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				-500.000	-500.000	500.000	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	-500.000	-482.049	-100.000	-414.049
EGENKAPITAL 31. DECEMBER 2019	46.486	771.262	3.903.986	-3.759.611	144.375	500.000	1.462.123

Aktiekapitalen er fordelt i aktier à nominelt kr. 100, svarende til 46.485.123 stk. aktier. Selskabet har kun én aktieklasser, og ingen aktier er tildelt særlige rettigheder eller lign.

Fortegnelse over noter

Generelle

1	ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	33
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 2019 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 4. februar 2020 behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 for Freja ejendomme. Årsrapporten forelægges til Freja ejendommens aktionær til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 16. april 2020.

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 2019 implementeret følgende ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- IFRS 16 Leasingkontrakter
- Amendments to IFRS 9 om indfrielsesoptioner med negativ indfrielsesværdi
- IFRIC 23 om usikre skattepositioner
- Annual Improvements to IFRSs 2015-2017.

Af ovenstående har alene IFRS 16 påvirket indregning og måling i årsrapporten.

Effekt af IFRS 16

Freja ejendomme A/S har med virkning fra 1. januar 2019 implementeret den nye leasingstandard, IFRS 16, ved anvendelse af den modificerede retrospektive overgangsmetode og har derfor ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal, som fortsat er præsenteret i overensstemmelse med reglerne i IAS 17 og IFRIC 4. Den anvendte regnskabspraksis for IAS 17 og IFRIC 4 er præsenteret særskilt, hvis der er væsentlig forskel fra den anvendte praksis efter IFRS 16.

I forhold til tidligere skal selskabet nu med få undtagelser indregne alle leasingaftaler i balancen, herunder operationelle leasingaftaler. Det betyder, at der skal indregnes en leasingforpligtelse målt til nutidsværdien af de fremtidige leasingbetalinger, som beskrevet nedenfor, og et tilsvarende leasingaktiv korrigeret for betalinger, foretaget til

leasinggiver forud for leasingaftalens start, og modtagne incitamentsbetalinger, modtaget fra leasinggiver. Selskabet har valgt ikke at foretage indregning af direkte relaterede omkostninger til leasingaktivet.

I overensstemmelse med overgangsbestemmelserne i IFRS 16 har selskabet ved implementering af standarden valgt:

- Ikke at indregne leasingaftaler med en løbetid på under 12 måneder eller med lav værdi.
- Ikke at revurdere, om en kontrakt er eller indeholder en leasingaftale.
- At fastsætte en diskonteringsrente på en portefølje af leasingaftaler med ens karakteristika.

Ved vurdering af de fremtidige leasingbetalinger har selskabet gennemgået sine operationelle leasingaftaler og vurderet karakteren af aftalerne, herunder om leasingbetalinger er faste eller variable og hvorvidt disse ændres i takt med udsving i et indeks eller en rente. Selskabet har valgt ikke at indregne betalinger relateret til servicekomponenter som en del af leasingforpligtelsen.

Selskabet har for lejeaftaler af driftsmateriel vurderet, at den forventede lejeperiode udgør den uopsigelige lejeperiode i aftalerne, da selskabet ikke har historik for udnyttelse af forlængelsesoptioner i lignende aftaler.

Lejekontrakt af ejendom, som anvendes til salgs- og administration vurderes at være 5 år.

Ved tilbagediskontering af leasingbetalingerne til nutidsværdi har selskabet anvendt sin alternative lånerente, som udgør omkostningen ved at optage ekstern finansiering for et tilsvarende aktiv med en finansieringsperiode, som svarer til løbetiden af leasingaftalen.

Selskabet har ved implementering af IFRS 16 pr. 1. januar 2019 indregnet et leasingaktiv på 10,3 mio. kr. og en leasingforpligtelse på 10,3 mio. kr. Egenkapitaleffekten er dermed 0 kr.

Leasingaktiver består primært af ejendomme og driftsmateriel.

Leasingaktiverne afskrives lineært over den forventede lejeperiode, der udgør:

Driftsmateriel	3-5 år
Salgs- og administrationsejendomme	5 år

Selskabet har ved måling af leasingforpligtelsen anvendt

en gennemsnitlig alternativ lånerente til tilbagediskontering af fremtidige leasingbetalinger på 0 % for driftsmateriel og 0 % for salgs- og administrationsejendomme.

t.kr.	1. januar 2019	
OPERATIONEL LEASINGFORPLIGTIGELSE		
PR. 31. DECEMBER 2018 (IAS 17)		10.316
TILBAGEDISKONTERET MED ALTERNATIV LÅNERENTE 1. JANUAR 2019		10.316
FINANSIEL LEASINGFORPLIGTIGELSE		
INDREGNET 31. DECEMBER 2018		0
ANVENDTE OVERGANGSBESTEMMELSER:		
KORTFRISTEDE LEASINGAFTALER		0
LEASINGAFTALER MED LAV VÆRDI		0
LEASINGFORPLIGTIGELSE INDREGNET 1. JANUAR 2019 (IFRS 16)		10.316

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, såvel for solgte som ej solgte ejendomme.

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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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 gældende fra 1. januar 2019

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 koncernens estimat af en restværdigaranti, eller hvis koncernen ændrer sin vurdering af, om en købs-, forlængelses- eller opsigelsesoption med rimelig sandsynlighed forventes udnyttet.

Leasingaktivet måles ved første indregning til kostpris, hvilket svarer til værdien af leasingforpligtelsen korrigeret for 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.

Leasingkontrakter gældende før 1. januar 2019

Leasingkontrakter klassificeres regnskabsmæssigt som finansielle og operationelle leasingforpligtelser.

En leasingaftale klassificeres som finansiell, når væsentligste risici og fordele ved at eje det leasede aktiv over-

føres til leasingtager. Andre leasingaftaler klassificeres som operationelle.

For finansielt leasede aktiver opgøres kostprisen til laveste værdi af aktivernes dagsværdi eller nutidsværdien af de fremtidige minimumsleasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller selskabets alternative lånerente som diskonteringsfaktor.

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Aktiver, som udlejes på operationelle leasingvilkår, indregnes, måles og præsenteres i balancen som selskabets øvrige aktiver af tilsvarende type. Leasingindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden.

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 totalindkomstopgørelsen.

Depositum

Depositum måles til kostpris.

Kortfristede aktiver

Omsætningsejendomme

Omsætningsejendomme, som omfatter ejendomme og grundarealer, måles til kostpris. Er netto-realisationsevnen 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 miljøforplig-

telser. Netto-realisationsevnen 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 koncernens 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 acontoskatter.

Forudbetalinger suspensive salg

Forudbetalinger vedrørende suspensive salg vedrører deponeringer på ej indtægtsførte handler.

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 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 nettorealisationsværdien 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 nettorealisationsværdi. Ved denne vurdering forudsættes at salg ikke gennemføres som et tvangssalg. Hvis der er tvivl om, hvorvidt nettorealisationsværdi 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 erhvervs ejendomme.

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 oprensningsudgifter 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 2020 med \pm 3,0 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

2019

2018

SALGSSUM, OVERDRAGEDE HANDLER	266.001	1.341.311
ANDRE INDTÆGTER	760	0
REGULERING SALGSSUM, TIDLIGERE ÅRS SALG	5.289	1.960
	272.050	1.343.271

Note 5 Kostpris

ANSKAFELSESSUM, SOLGTE EJENDOMME	168.685	411.927
REGULERING KOSTPRIS, TIDLIGERE ÅRS SALG	0	-1.173
	168.685	410.754

Note 6 Driftsomkostninger

EJENDOMSSKATTER MV.	16.089	10.114
EJENDOMSSKATTER TIDLIGERE ÅR	39	-4.140
VICEVÆRT, VAGT OG ALARM MV.	8.832	9.069
REPARATION OG VEDLIGEHOLDELSE	2.176	3.222
DRIFTSOMKOSTNINGER I ØVRIGT	11.693	16.576
	38.829	34.841

Note 7 Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indgår personaleomkostninger således:

GAGER OG LØNNINGER	14.486	14.217
SOCIALE OMKOSTNINGER	101	95
	14.587	14.312
VEDERLAG TIL DIREKTION:		
ADM. DIREKTØR, FAST GAGE *)	2.200	1.940
BONUSORDNING **)	550	445
ADM. DIREKTØR, I ALT	2.750	2.385
DIREKTØR, FAST GAGE	1.854	1.800
BONUSORDNING **)	463	450
DIREKTØR, I ALT	2.317	2.250
VEDERLAG TIL BESTYRELSE:		
FORMAND	300	300
NÆSTFORMAND	200	200
ØVRIGE 3 BESTYRELSESMEDLEMMER	300	300
	800	800
GAGER OG LØNNINGER MV. I ALT	20.454	19.747

Note 7

2019

2018

Administrationsomkostninger, fortsat

*) Lavere i 2018 grundet orlov.

**) 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

182

208

DER ER STILLET FRI BIL TIL RÅDIGHED FOR DIREKTØREN.

BESKATNINGSVÆRDIEN HERAF UDGØR

92

96

DET GENNEMSNITLIGE ANTAL ANSATTE HAR UDGJORT

22**23**

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

1.835

621

RENTEINDTÆGTER DEPONERINGER

0

0

RENTEINDTÆGTER LIKVIDE BEHOLDNINGER

0

0

AFKAST UDLÅN OG TILGODEHAVENDER

1.835**621**

FINANSIERINGSINDTÆGTER I ALT

1.835**621**

Note 9

Finansieringsomkostninger

RENTER ANDEN GÆLD

60

35

RENTEOMKOSTNINGER LIKVIDE BEHOLDNINGER

2.275

3.842

RENTEOMKOSTNINGER DEPONERINGER

612

653

RENTER SELSKABSSKAT

0

0

FINANSIERINGSOMKOSTNINGER I ALT

2.947**4.530**

Note 10 Skat af årets resultat

	2019	2018
ÅRETS SKAT KAN OPDELES SÅLEDES:		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	5.295	192.798
	5.295	192.798
SKAT AF ÅRETS RESULTAT FREMKOMMER SÅLEDES:		
AKTUEL SKAT	10.595	189.598
REGULERING AF UDSKUDT SKAT	-5.300	3.200
	5.295	192.798
AFSTEMNING AF SELSKABETS EFFEKTIVE SKATTEPROCENT:		
SELSKABSSKATTEPROCENT	22,0%	22,0%
EFFEKTIV SKATTEPROCENT	22,1%	22,0%

Note 11 Materielle aktiver

INDRETNING AF LEJEDE LOKALER, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR		
ANSKAFFELSESSUM 1. JANUAR	3.877	3.741
TILGANG	235	396
AFGANG	72	260
ANSKAFFELSESSUM 31. DECEMBER	4.040	3.877
AFSKRIVNINGER 1. JANUAR		
AFSKRIVNING VEDRØRENDE AFGANG	72	260
ÅRETS AFSKRIVNING	547	449
AFSKRIVNINGER 31. DECEMBER	2.521	2.046
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	1.519	1.831

Forventet levetid, 3-7 år

	Ejendomme	Driftsmidler	Total
LEASINGAKTIVER			
BALANCE PR. 1. JANUAR 2019 (TIDLIGERE INDREGNET UNDER			
MATERIELLE AKTIVER)	0	0	0
EFFEKT VED OVERGANG 1. JANUAR 2019	9.728	588	10.316
ÅRETS TILGANG	0	360	360
ÅRETS AFGANG	0	88	88
AFSKRIVNINGER FOR ÅRET	1.644	201	1.845
BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019	8.084	659	8.743

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

2019 2018

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

Note 12 Udskudt skat

UDSKUDT SKAT 1. JANUAR	12.700	15.900
ÅRETS REGULERING JF. NOTE 10	5.300	-3.200
	18.000	12.700
UDSKUDT SKAT INDREGNES SÅLEDES I BALANCEN:		
UDSKUDT SKAT (AKTIV)	18.000	12.700
UDSKUDT SKAT (FORPLIGTELSE)	0	0
	18.000	12.700
UDSKUDT SKAT VEDRØRER EJENDOMME, SOM FORVENTES REALISERET INDENFOR 1-5 ÅR	18.000	12.700

Note 13 Ejendomme

ANSKAFSELSESSUM 1. JANUAR	674.275	967.053
TILGANG VED APPORTINDSKUD OG KØB	326.303	32.224
TILGANG VED FORBEDRINGER MV.	50.880	70.952
TILGANG AVANCEDELING	0	18.700
AFGANG, SALG	-178.685	-414.654
ANSKAFSELSESSUM 31. DECEMBER	872.773	674.275
NEDSKRIVNINGER 1. JANUAR	24.500	28.400
ÅRETS TILGANG	32.000	0
ÅRETS AFGANG AF TIDLIGERE ÅRS NEDSKRIVNING SOM FØLGE AF SALG	10.000	3.900
NEDSKRIVNINGER 31. DECEMBER	46.500	24.500
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	826.273	649.775

Den regnskabsmæssige værdi af nedskrevne ejendomme (varelager) udgør 41.600 t. kr.(44.400 t. kr.).

For ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 51.200 t. kr. (62.800 kr.), er indgået aftale om deling af avance med oprindelig ejer, såfremt ejendommene sælges inden for en nærmere fastsat periode, svarende til perioden 2020-2026. Avancedelingen er forhandlet individuelt på hver enkelt ejendom og indregnes på salgstidspunktet som et tillæg til kostprisen.

AKTIVER

OMSÆTNINGSEJENDOMME

FORVENTET SALG INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	470.000	410.000
FORVENTET SALG OVER 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	356.273	239.775
	826.273	649.775

Note 14

Selskabsskat

TILGODEHAVENDE SELSKABSSKAT 1. JANUAR	442	265
REGULERING TIDLIGERE ÅR	0	0
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	-10.595	-189.598
BETALT SELSKABSSKAT I ÅRET	21.230	189.775
	11.077	442

Note 15

Anden gæld

MILJØOPGAVER OG BYGGEMODNING, SOLGTE EJENDOMME	78.355	76.718
ØVRIG GÆLD, SOLGTE EJENDOMME	0	17
SKYLDIG MOMS	0	1.593
ØVRIG ANDEN GÆLD	47.896	30.912
	126.251	109.240

Note 16

Eventualforpligtelser

Selskabet er ikke part i nogle retstvister.

Note 17

Finansielle aktiver og forpligtelser

Finansielle aktiver**UDLÅN OG TILGODEHAVENDER:**

TILGODEHAVENDER FOR SOLGTE EJENDOMME		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	82.000	64.000
FORFALD MELLEML 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	93.884	40.000
FORFALD MELLEML 2 OG 5 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	0	136.710
	175.884	240.710

	2019	2018
ANDRE TILGODEHAVENDER		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	16.731	8.743
DEPONERINGER		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	243.391	120.257
FORFALD MELLEM 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	91.750	93.700
	335.141	213.957
SELSKABSSKAT		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	0	0
LIKVIDE BEHOLDNINGER		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	368.681	909.668
UDLÅN OG TILGODEHAVENDER I ALT	896.437	1.373.078
DAGSVÆRDI FOR UDLÅN OG TILGODEHAVENDER I ALT	896.437	1.373.078

Note 17

Finansielle aktiver og forpligtelser, fortsat

Tilgodehavende solgte ejendomme

Pr. 31. december 2019 (2018) 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 896.437 t. kr. (1.373.078 t. kr.). På balancedagen er der modtaget garantier for 25.070 t. kr. (4.288 t. kr.). I tilgodehavender for solgte ejendomme udgør en debitor 53 % (46 %).

	2019	2018
FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Forfald på kort- og langfristede leasingforpligtelser henvises til note 11		
ANDEN GÆLD		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	117.751	100.740
FORFALD MELLE 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	8.500	8.500
	126.251	109.240
ANDRE GÆLDSFORPLIGTELSE		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	5.065	3.877
	5.065	3.877
FORUDBETALINGER, SUSPENSIVE SALG		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	156.069	47.082
FORFALD MELLE 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	4.343	2.000
	160.412	49.082
SELSKABSSKAT		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	0	0
FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	291.728	162.199
DAGSVÆRDI FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	291.728	162.199
 Kontraktaktiver og -forpligtelser		
KONTRAKTAKTIVER		
TILGODEHAVENDER FRA SOLGTE EJENDOMME	175.884	240.710
DEPONERINGER, EJENDOMSSALG	335.141	213.957
	511.025	454.667
KONTRAKTFORPLIGTELSE		
FORUDBETALINGER SUSPENSIVE SALG	160.412	49.082
	160.412	49.082

Indregnet omsætning relateret til kontraktforpligtelse
Kontraktforpligtelser vedrørende Forudbetalinger, suspensive salg, pr. 1. januar 2019 på i alt 49,1 mio.kr. (2018: 30,7 mio.kr.) er indregnet i omsætningen i 2019 med i alt 38,9 mio.kr. (2018: 23,9 mio.kr.).

Væsentlige ændringer i kontraktaktiver og -forpligtelser
Stigningen i 2019 i kontraktaktiver relaterer sig til en stigning i Deponeringer, ejendomssalg (en stigning på 121,2 mio. kr.), der kan forklares med deponeringer på suspensive handler, der først indregnes i kommende år.

Stigningen i 2019 i kontraktforpligtelser relaterer sig til en stigning i Forudbetalinger, suspensive salg (en stigning på 111,3 mio. kr.), der kan forklares med væsentlig større deponeringer på suspensive salg end tidligere.

Note 18 Honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor

	2019	2018
LOVPLIGTIG REVISION	373	350
ANDRE ERKLÆRINGER MED SIKKERHED	206	75
SKATTEMÆSSIG ASSISTANCE	0	0
ANDRE YDELSER	85	455
	664	880

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 1 (1) indskud. Indskuddene har omfattet 18 (6) ejendomme. Herudover er købt 1 ejendom uden aktstykke.

EJENDOMME	336.871	25.790
GÆLD	12.568	1.266
BETALT KONTANT	156.303	22.024
APPORTINDSKUD	168.000	2.500

Ejendommene er indskudt til vurderet markedsværdi.

UDBETALT UDBYTTET I ÅRET	600.000	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

2019

2018

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	272.050	1.343.271
VAREFORBRUG	200.685	410.754
BRUTTOFORTJENESTE	71.365	932.517
ANDRE DRIFTSINDTÆGTER	32.018	25.384
PERSONALEOMKOSTNINGER	20.454	19.747
ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER	17.350	23.270
ANDRE DRIFTSOMKOSTNINGER	38.829	34.841
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	26.750	880.043
ÅRETS AFSKRIVNINGER	2.392	449
RESULTAT FØR FINANSIELLE OMKOSTNINGER	24.358	879.594
FINANSIELLE POSTER	-1.112	-3.909
RESULTAT FØR SKAT	23.246	875.685
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	5.295	192.798
ÅRETS RESULTAT	17.951	682.887
ANDEN TOTALINDKOMST	0	0
TOTALINDKOMST	17.951	682.887

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 2019:

- IFRS 17 Insurance contracts
- IFRS 3 Business Combinations – Amendments to IFRS 3
- IAS 1 Presentation of Financial Statements og IAS 8 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors — Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material.ework — Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards.
- Conceptual Framework — Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards.

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.



Bofællesskab på Flyvestation Værlose. Foto: Kontraframe

Ejendomsoversigt

EJENDOM	FORMÅL VED INDSKUD	GRUNDAREAL M ²	ETAGEAREAL M ²
AMAGERFÆLLEDVEJ 52, 2300 KØBENHAVN S	BOLIG	1.004	0
AMAGERFÆLLEDVEJ 56, 2300 KØBENHAVN S	ADMINISTRATION	1.000	0
VASBYGADE 10 OG 22, 2450 KØBENHAVN SV (RESTEJD.)	TOLDKAMMER	77.932	20.965
FØLAGER 5, 2500 VALBY (RESTEJD.)	GRUNDSTYKKE	2.456	0
HERSTEDLUND, 2620 ALBERTSLUND (RESTEJD.)	GRUNDSTYKKE	2.673	0
HOLSBJERGVEJ 20, 2620 ALBERTSLUND	GRUNDSTYKKE	7.688	0
FÆNGSELSVEJ 39 - VRIDSLØSELILLE STATSFÆNGSEL, 2620 ALBERTSLUND	FÆNGSEL	157.707	25.725
JONSTRUPVEJ 240, 2750 BALLERUP	KASERNE	302.121	24.000
MØRKHØJ BYGADE 19, 2860 SØBORG	ADMINISTRATION OG LABORATORIUM	47.064	20.025
FOLEHAVEVEJ 13-19, 2970 HØRSHOLM, RESTEJD.	JAGT- OG SKOVBRUGSMUSSET	12.264	5.245
AUDERØD BYVEJ 4, 3300 FREDERIKSVÆRK	LANDBRUGSEJENDOM	82.000	1.900
VÆRLØSE FLYVESTATION, SYDLEJREN, JONSTRUPVEJ 300, VÆRLØSE, RESTEJD.	FLYVESTATION	240.092	0
IMERSUARMUT, AASIAAT - GRØNLAND	BOLIG	0	200
RISØ HUSE 1, 4000 ROSKILDE	GÆSTEBOLIGER	2.086	393
RISØ HUSE 11-43, 4000 ROSKILDE	GÆSTEBOLIGER	209.565	3.323
KØGEVEJ 167, 4621 GADSTRUP	FLYVESTATION	280.448	8.677
VESTENBÆKVEJ 2, 4773 STENSVED	KASERNE	21.611	4.417
ISLANDSGADE 2, 5000 ODENSE C	UNDERVISNING	3.689	2.493
CAMPUSVEJ 55, 5000 ODENSE (RESTEJD.)	LANDBRUGSAREAL	400.373	842
FAABORG SYGGEHUS, ODENSEVEJ 51, 5600 FAABORG, RESTEJD.	SYGGEHUS	10.149	4.357
SØVEJ 3-21, 5792 ÅRSLEV (RESTEJD.)	BOLIGER	1.074	130
HADERSLEV HOSPITAL, SKALLEBÆKVEJ 5-7, 6100 HADERSLEV	HOSPITAL	379.478	60.262
FLENSBORGVEJ 22, 6360 TINGLEV	LANDBRUGSEJENDOM	714.843	3.952
PALÆVEJ 1, 6440 AUGUSTENBORG	SANATORIUM	35.000	9.398
ADGANGSVEJEN 3, 6700 ESBJERG	ADMINISTRATION	LEJET GRUND	5.248
AGERBØLVEJ 2B-C, 7323 GIVE	SYGGEHUS	26.665	11.735
STATIONSVEJ 2, 7500 HOLSTEBRO	ADMINISTRATION	189	189
STATIONSVEJ 4, 7500 HOLSTEBRO	ADMINISTRATION	197	197
NØRREPORT 20, 8000 AARHUS	UNDERVISNING	988	1.200
OVER HADSTENSVEJ 78, 8370 HADSTEN	ADMINISTRATION	40.000	6.170
MARIESMINDEVEJ 1, 8400 EBELTOFT	FLYGTNINGELANDSBY	9.243	1.933
VESTRE SKOVVEJ 1, 8500 GRENÅ	POLITISTATION	12.941	3.468

Ejendomme med optionsaftale eller betinget skøde med suspensive vilkår pr. 31. december 2019

EJENDOM	FORMÅL VED INDSKUD	GRUNDAREAL M ²	ETAGEAREAL M ²
AMALIEGADE 44, 1256 KØBENHAVN K	ADMINISTRATION	8.564	11.802
ROLIGHEDSVEJ 25, 1958 FREDERIKSBERG, 2 SALG	ADMINISTRATION OG LABORATORIUM	22.596	14.492
SØMOSEPARK 1, 2750 BALLERUP, RESTEJD.	GRUNDSTYKKE	8.951	0
SØMOSEPARK 1, 2750 BALLERUP, DELSALG	GRUNDSTYKKE	20.461	0
RAADVAD 40-48, 2800 LYNGBY	VÆRKSTEDER	8.551	3.600
FOLEHAVEVEJ 13-19, 2970 HØRSHOLM, DELSALG	GRUNDAREAL	9.189	0
LÅGEGYDE 5U, 2970 HØRSHOLM	GRUNDAREAL	5.180	
HELSINGØR HOSPITAL, ESRUMVEJ 145, 3000 HELSINGØR, 2 DELSALG	HOSPITAL, GRUNDSTYKKE	45.000	9.905
SYGEHUSVEJ 4, ESBØNDERUP, 3230 GRÆSTED	SYGEHUS	21.268	12.004
CARLSBERGVEJ 32E, 3400 HILLERØD, RESTEJD.	BANETERRÆN	2.000	
VÆRLØSE FLYVESTATION, SYDLEJREN, 3500 VÆRLØSE, 3 DELSALG	FLYVESTATION	64.386	0
UNIVERSITETSVEJ 1, 4000 ROSKILDE	UNDERVISNING	5.000	4.547
FREDERIKSBORGVEJ 390, 4000 ROSKILDE	LANDBRUGSEJENDOM	936	78.000
FLYVERVEJ 10, LUNDBY, 4070 KIRKE-HYLLINGE	UNDERVISNING	216.350	6.058
CAMPUSVEJ 55, 5000 ODENSE, 6 DELSALG	LANDBRUGSAREAL	15.000	0
LUCERNEMARKEN 1, 5260 ODENSE S	UNDERVISNING	19.977	3.049
BROVEJEN 242, 5500 MIDDELFART	POLITISTATION	4.072	1.214
REVENTLOWSVEJ 2, 5600 FAABORG	VANDMØLLE	4.960	391
FAABORG SYGEHUS, ODENSEVEJ 51, 5600 FAABORG, DELSALG	SYGEHUS	11.000	7.500
VEJERS SYDSTRAND 3, 6840 OKSBØL	CAMPINGPLADS	214.000	0
VESTER HESSELDAL 17, 8500 GRENAA	FLYGTNINGELANDSBY	15.976	1.091

Ejendomsoversigt, fortsat

Ejendomme solgt i 2019

NUUKS PLADS 2, 2200 KØBENHAVN N	LANDSARKIV	5.671	7.065
CARLSBERGVEJ 32E, 3400 HILLERØD, 2 DELSALG	BANETERRÆN	2.000	-
NIELS EGEDESVEJ, AASIAAT - GRØNLAND	BOLIG	-	144
QUASSUNNGUSAQ 1, 3900 NUUK, GRØNLAND	POLITISTATION	0	147
TORVEVEJ 3920 QAQORTOQ, GRØNLAND	POLITISTATION	0	150
VÆRLØSE FLYVESTATION, SYDLEJREN, 3500 VÆRLØSE, 6 DELSALG	FLYVESTATION	40.814	2.500
HØVE STRÆDE 17, 4550 ASNÆS	CAMPINGPLADS	15.200	0
CAMPUSVEJ 55, 5000 ODENSE, DELSALG	LANDBRUGSAREAL	3.126	0
BØRSMOSEVEJ 3, 6840 OKSBØL	CAMPINGPLADS	250.000	200
RØDHUSMINDEVEJ 25, 9490 PANDRUP	CAMPINGPLADS	112.000	300
FREDERIKSBORGVEJ 355, 4000 ROSKILDE	LANDBRUGSEJENDOM	261.878	1.950
BLANGSTEDGÅRDSVEJ 4, 5220 ODENSE SØ	UNDERVISNING	69.000	13.063
NY ALLEGADE 9, 6100 HADERSLEV	BOLIG	508	378
NØRREGADE 31A, 6270 TØNDER	ARREST	616	906
VEJERS HAVVEJ 105, 6840 OKSBØL	GRUNDSTYKKE	8.366	0
TOLDBODSGADE 3, 8900 RANDERS	ADMINISTRATION	3.188	5.538
SVINKLØVVEJ 541, 9660 SVINKLØV	CAMPINGPLADS	107.052	138
JERNBANEGADE 12, 9800 HJØRRING	DOMHUS	2.364	1.692

Management's Review

Freja left 2019 with a profit for the year before tax of DKK 23m (2018: DKK 876m). Proceeds from sales came to DKK 93m. The profit was generated by 24 property transactions that included sales of 15 properties and 9 partial sales, resulting in total revenue of DKK 272m (2018: DKK 1,343m).

In 2019, Freja could ascertain ongoing risk appetite in the property market and as a result, agreements for sales, investment and development properties were concluded. In terms of outcome, 2019 was a modest year compared with the previous year, however, the figures cover a change between the two annual results. The profit for the year should be seen in the light of the number of sales completed by Freja in 2019 that are conditional on the adoption of municipal and regional development plans in several places around the country. As soon as these municipal and regional development plans as expected have been adopted in the first half of 2020, these conditional sales will be concluded and then recognized as income.

In 2019, the Danish Parliament decided to change the Budget Guidelines so that, in principle, Freja is responsible for the sales of all state-owned properties. This decision is expected to result in an increase in the number of contributions of new properties. Since 2013, Freja has furthermore had the opportunity of also developing and selling the hospitals of the regions, and in 2019 this agreement was extended to include also other types of properties than just hospitals from the regions.

This extended supply chain and the opportunities this may generate in conjunction with the ambition of an annual return of DKK 500m has resulted in our development in 2019 of a new five-year strategy that was approved by the Board of Directors in December.

The preparation of the strategy involved the whole organization and constituted a big organizational and managerial focus point in 2019. This strategy gives the direction for how Freja is to ensure sufficient contribution of properties to realize the return target and to achieve quality in our development work, efficient sales and strong returns. Furthermore, Freja has ambitious sustainability targets, and the strategy also focuses on how Freja can succeed in retaining and recruiting employees who can realize the strategy.

The Ministry of Finance has a strengthened focus on encouraging a sustainable climate and environment development, and therefore it is only natural that sustainability also plays a significant role in Freja's five-

year strategy. This strategy identifies four of the 17 UN Sustainable Development Goals that are particularly relevant for Freja's area of activity (Nos. 3, 11, 12, 13), and it is considered that especially No. 11, 'Sustainable Cities and Communities', is the goal which Freja's work can best support.

Development Projects

2019 was significantly marked by the efforts towards preparing the development of Freja's property at Vasbygade 10-14 in Copenhagen which accounts for 8 hectares of the Rail Freight Network. This area is included as a new development area in the Municipal Plan 2019 and constitutes Freja's most important development asset in the years ahead. In 2019, this area was named 'Jernbanebyen' ('The Railroad Town') by DSB (the Danish National Rail Company) and Freja.

The approval of the total Municipality Plan 2019 was originally expected in December 2019 but following an extra consultation round concerning a number of amendments proposed, the plan is now expected finally approved in early 2020.

In cooperation with the Municipality of Copenhagen, Metroselskabet (the Copenhagen Metro), Banedanmark (Rail Net Denmark) and DSB, Freja has worked intensively on outlining the development potential of the area and on screening the area for technical and environmental challenges. On the basis of this initial work the area is now part of a new area of urban development. Taken as a whole, 'Jernbanebyen' amounts to more than 500,000 sq.m. The other development area is owned by DSB.

In April 2019, Freja received the properties Vridsløselille Prison in Albertslund and the Jonstrup Camp in Ballerup. Both properties have a large development potential and are situated in popular residential municipalities. Several co-operation activities with the municipalities have been established, and dialogues with citizens, association and potential investors have been launched.

In Ballerup, the former military camp is located in a scenic rural area close to Hareskoven forest and the village of Jonstrup. The Municipality of Ballerup contributes to creating a planned framework for the development of a new residential area, which will be integrated in an existing residential area, and will be benefiting from the proximity to Hareskoven forest. About 250 citizens participated in the visual inspection of the camp as well as in the presentation of preliminary plans on a Sunday in November 2019, and additional citizen arrangements were announced to be held once the plans have been implemented.

In Albertslund, there has been a long-standing desire to be able to launch the development of the area of Vridsløselille Prison because it represents a great potential for the development of the very central area near S-train station, town hall and shopping mall, just as it also constitutes an important part of the story of Albertslund – not least because of the iconic status achieved via the Olsen Gang criminal comedy film series. Just like in Ballerup, the citizens of Albertslund have also engaged in the process. Thus, on a Sunday in December, 200 citizens participated in a tour of the area for which new housing is being planned and innovative ideas developed as to how the existing prison may be included in future scenarios.

In Frederiksberg, a regional development plan proposal has been prepared in 2019 for the property of 'Rolighedsvej Bycampus' (the Frederiksberg City Campus at Rolighedsvej) which previously housed Copenhagen University and DTU (Technical University of Denmark). Additional to the Frederiksberg Strategy, an adopted regional development plan will bring about the development of student residences, sports centres, school and park. In total well over 40,000 square metres of floor space that will also open to the public – not least regarding sports arenas and parks. At present, the regional development plan is in public hearing.

Sales

In 2019, Freja completed 24 final sales.

The range of the sales is extensive: from everything at Nuks Plads situated on top of the new metro station at Nørrebro in Copenhagen to three campsites on the West Coast of 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 and now have been given a new lease on life in the private market.

2019 showed a continuing great interest in our development properties. Freja has concluded significant agreements with investors conditional on changed regional development plans. Consequently, a number of development cooperation agreements have been concluded in 2019.

Furthermore, several structured investor meetings have been held with a view to finding investors and cooperation partners for large projects such as i.a. the Jonstrup Camp, Vridsløselille Prison and 'Jernbanebyen'. The meetings

attracted considerable interest from both Danish and foreign investors and from private as well as institutional investors. The continuation of the low interest rates, the attractive mortgage market and continued investment needs thus drive the interest in large projects.

To an increasing extent, Freja has cooperated with external business mediators in connection with large and long, structured sales processes in 2019. Thus, it has been possible to focus on communicating transparently and unambiguously to many stakeholders in several stages, and for Freja to have the fullest attention on development and the final pricing of the property.

In the provinces, Freja's properties attracted decent attention, and so great interest is seen in Cortex Park in Odense which constitutes one of Freja's greatest provincial assets. To a greater extent, both private and institutional investors focused on the opportunities in 'Vidensbyen' (the City of Knowledge), Cortex Park at SDU (Southern University Denmark) and the coming new university hospital.

With among others the Tax Administration as a tenant, Freja sold the Toldbodgade Warehouse in Randers. This property was developed as an investment property where the options from the Tax Administration and other tenants for furnishing and fitting-out were incorporated and carried out. The property was sold with rental agreements to an investor.

Outlook 2020

We expect that some sales from 2019 conditional on the municipality and regional development plans adopted in a number of places in the country will be finally implemented in early 2020.

Because of the changed budget guide which allows that, as a starting point, Freja will carry out the sales of all state-owned properties, we expect a continued good supply of state-owned properties in 2020. Therefore, we expect our portfolio of development properties to grow in 2020. Furthermore, we are looking forward to continuing the constructive cooperation with the regions that so far resulted in development projects and subsequent sales of a number of hospitals originally purchased exactly by the regions.

To a great extent, 2020 will be characterized by the implementation of our five-year strategy, and therefore the work carried out in this connection will involve a strategic main focus for the management and other parts of the organization.

Finally, the implementation of our five-year strategy will involve increased focus on integrated communications – both generally and on selected large development projects involving many stakeholders. The first important step will be to get the new communication strategy internally embedded in the organization, which will be achieved with internal workshops.

During 2020 we will continue the development of 'Jernbanebyen' in close cooperation with DSB and the Municipality of Copenhagen where the objective is to create the urban area of the future in Copenhagen focusing on the green, active community. The first step will be the adoption of a new municipal plan that is

expected to be available at the beginning of 2020.

Other large development projects in 2020 include Vridsløselille Prison in the Municipality of Albertslund, the Jonstrup Camp in the Municipality of Ballerup and the City Campus at Rolighedsvej in the Municipality of Frederiksberg.

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 2020 in the order of DKK 350-550m in 2020.

Financial highlights

(DKKm)	2019	2018
PROFIT AND LOSS ACCOUNT		
REVENUE	272.1	1,343.3
PROFIT ON PROPERTY AND DEVELOPMENT	60.6	917.4
PROFIT ON OPERATIONS OF PROPERTIES	-6.8	-9.5
PROFIT ON PROPERTY ACTIVITIES, TOTAL	53.8	907.9
ADMINISTRATION AND OTHER EXPENSES	-29.4	-28.3
PROFIT BEFORE NET FINANCIALS (EBIT)	24.4	879.6
NET FINANCIALS	-1.2	-3.9
PROFIT BEFORE TAX	23.2	875.7
TAX ON PROFIT FOR THE YEAR	-5.3	-192.8
NET PROFIT FOR THE YEAR (TOTAL INCOME)	17.9	682.9
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER		
NON-CURRENT ASSETS	28.8	15.1
CURRENT ASSETS	1,733.8	2,023.3
ASSETS, TOTAL	1,762.6	2,038.4
SHAREHOLDERS' EQUITY	1,462.1	1,876.2
LONG-TERM LIABILITIES	6.8	0,0
SHORT-TERM LIABILITIES	293.7	162.2
LIABILITIES AND EQUITY, TOTAL	1,762.6	2,038.4



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