ÅRSRAPPORT 2015
Freja ejendomme A/S

Gammel Kongevej 60, 6, 1850 Frederiksberg C
CVR: 20 54 48 48

Fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 31. marts 2016.

Som dirigent:

Artur Bugsgang

Indholdsfortegnelse: **Side**

Oplysninger om selskabet	1
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsens beretning	4
Regnskabsberetning	10
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	13
Den uafhængige revisors erklæring	14
Årsregnskab	
Totalindkomstopgørelse	15
Balance	16
Pengestrømsopgørelse	18
Egenkapitalopgørelse	19
Fortegnelse over noter	20
Andre oplysninger	
Ejendomsoversigt	32

Oplysninger om selskabet

Freja ejendomme A/S
Codanhus
Gammel Kongevej 60, 6
1850 Frederiksberg C
Tlf. + 45 33 73 08 00
freja@freja.biz
www.freja.biz

Eneaktionær:
Den Danske Stat ved Finansministeriet

Hjemstedskommune:
Frederiksberg

Selskabsnavn:
Statens Ejendomssalg A/S
CVR nr. 20 54 48 48

Binavne:
Freja ejendomme A/S
Ejendomsselskabet Freja A/S
Freja A/S
Statens Ejendomme A/S

Hoved- og nøgletal

(mio. kr.)

Totalindkomstopgørelse	2015	2014	2013	2012	2011
Resultat af salg og udvikling af ejendomme	284,6	417,6	69,3	110,6	122,8
Resultat af drift af ejendomme	2,7	-1,3	3,6	2,7	1,4
Resultat af ejendomsvirksomhed	287,3	416,3	72,9	113,3	124,2
Administration m.v.	-24,0	-24,1	-21,5	-20,5	-19,9
Resultat før finansielle poster (EBIT)	263,3	392,2	51,4	92,8	104,3
Finansielle poster, netto	1,4	5,0	8,4	7,5	9,1
Resultat før skat	264,7	397,2	59,8	100,3	113,4
Skat af årets resultat	-62,9	-98,5	-15,7	-25,2	-28,4
Årets resultat (Totalindkomst)	**201,8**	**298,7**	**44,1**	**75,1**	**85,0**
Resultat før skat og værdireguleringer	*278,7*	*416,2*	*78,5*	*112,5*	*142,9*

Balance pr. 31.12	2015	2014	2013	2012	2011
Langfristede aktiver	17,3	22,5	17,1	15,8	23,1
Kortfristede aktiver	1.871,9	1.937,4	1.721,3	1.691,3	1.554,4
Aktiver i alt	**1.889,2**	**1.959,9**	**1.738,4**	**1.707,1**	**1.577,5**
Egenkapital	1.832,8	1.899,0	1.676,7	1.659,6	1.518,0
Langfristede forpligtelser	0,0	4,0	14,0	0,0	0,0
Kortfristede forpligtelser	56,4	56,9	47,7	47,5	59,5
Passiver i alt	**1.889,2**	**1.959,9**	**1.738,4**	**1.707,1**	**1.577,5**

Nøgletal	2015	2014	2013	2012	2011
Afkastgrad	14%	21%	3%	6%	8%
Egenkapitalens forrentning efter skat	11%	17%	3%	5%	6%
Soliditetsgrad	97%	97%	96%	97%	96%

Pengestrømsopgørelse	2015	2014	2013	2012	2011
Pengestrøm fra driftsaktivitet	242,0	10,4	289,9	100,9	103,8
Pengestrøm til investeringsaktivitet	0,2	0,0	0,1	0,1	0,5
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-300,0	-100,0	-50,0	-25,0	-25,0
Pengestrøm i alt	-57,8	-89,6	240,0	76,0	79,3
Likvider 31. december	358,5	416,3	505,9	265,9	189,9

Aktiekapital (mio. kr.)	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Aktiekapital 1. januar	38,8	38,2	37,7	35,5	31,1
Nom. kapitaludvidelser ved apportindskud	0,7	0,6	0,5	2,2	4,4
Aktiekapital 31. december	**39,5**	**38,8**	**38,2**	**37,7**	**35,5**

Egenkapitaludvikling (mio. kr.)	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Egenkapital 1. januar	1.899,0	1.676,7	1.659,6	1.518,0	1.282,9
Kapitaludvidelser ved apportindskud	32,0	23,6	23,0	91,5	175,0
Udloddet udbytte	-300,0	-100,0	-50,0	-25,0	-25,0
Årets resultat	201,8	298,7	44,1	75,1	85,1
Egenkapital 31. december	**1.832,8**	**1.899,0**	**1.676,7**	**1.659,6**	**1.518,0**

Årets til- og afgang af ejendomme (antal ejendomme)	**Beholdning 31.12.2015**	**Årets afgang**	**Tilgang køb/annull.**	**Tilgang indskud**	**Beholdning 01.01.2015**
I alt	**55**	**38**	**0**	**12**	**81**

Ledelsens beretning

Årets resultat blev på 264,7 mio. kr. før skat. I 2014 var det 397,2 mio. kr. Resultatet før skat og nedskrivninger blev på 278,7 mio. kr. I 2014 var det 416,2 mio. kr.

I årsrapporten for 2014 og delårsrapporterne for 1., 2. og 3. kvartal 2015 blev det forventede resultat angivet til størrelsesordenen 200-250 mio. kr. før skat og eventuelle værdireguleringer(nedskrivninger). I december 2015 blev resultatet opjusteret til 250-260 mio. kr., og i januar 2016 yderligere opjusteret til 275-285 mio. kr. Det endelige resultat er 278,7 mio. kr.

Avancen ved salg blev 299 mio. kr. I 2014 var avancen 437 mio. kr. Overskuddet blev skabt ved 42 ejendomshandler, heraf salg af 38 ejendomme og 4 delsalg. Tilsammen gav handlerne en omsætning på 761 mio. kr.

Året har således været et godt år for Freja. Vi har solgt flere markante ejendomme i København og indgået betingede handler på en række store projektejendomme. Vi glæder os til at videreføre den fortsatte udvikling af markante ejendomme som Nuuks Plads på Nørrebro, Skovbrynet i Lyngby og Henriksholm del II i Vedbæk. Handlerne er et godt eksempel på den synergi, vi opnår i det tætte samarbejde mellem udvikling og salg internt i Freja på de store projektejendomme. Vi har også haft succes med ejendomme uden for hovedstaden. Vi har indgået handler på ejendomme i St. Heddinge, Assens over Tønder og Nykøbing Mors for at nævne nogle. I alt har vi indgået 30 handler uden for hovedstaden. Det ser vi som et tegn på, at markedet også her går i en mere gunstig retning.

Årets mest markante handler var salgene af de to store københavnerejendomme Anker Heegårds Gade 1-5 og Amaliegade 23. Sidstnævnte er en smuk fredet ejendom med en unik placering tæt på Amalienborg og med et stort fredet haveanlæg. Takket være et godt samarbejde mellem køber, rådgivere og Freja er det lykkedes at få et spændende transformationsprojekt igennem en kompliceret myndighedsbehandling. Nu kommer der boliger i stedet for kontorer i den klassiske ejendom. Anker Heegårds Gade 1-5 er en stor ejendom ved Glyptoteket, som også bliver transformeret fra erhverv til boliger. Ejendommen har tidligere huset politiet, men er oprindeligt bygget til boliger, og den bliver nu ført tilbage, så den gode beliggenhed bliver aktiveret til glæde for hovedstadens voksende befolkning.

I årets løb har vi fortsat vores arbejde med at optimere driften af vores ejendomme. Samtidig har vi fokuseret på at leje flere af vores store ejendomme ud. Dette er lykkedes, dels ved udlejning til Udlændingestyrelsen, og vi har opnået et overskud på driften. Vi har også arbejdet med at transformere vores mange sygehusejendomme, så de kan få nye funktioner og nyt liv. Dette arbejde udvikler sig positivt - ikke mindst takket være kommunernes samarbejdsvilje. I 2015 har vi også samarbejdet med vores ejere i Finansministeriet om at skabe fundamentet for en mere aktiv ejerskabspolitik for Freja.

Udviklingsprojekter

Freja har godt 25 udviklingsprojekter i porteføljen fordelt på 20 kommuner, hvor vi arbejder for at skabe et nyt plangrundlag. Når vi får en ny projektejendom, arbejder vi intenst på at skabe et godt samarbejde med den pågældende kommune. Som planlægningsmyndighed er det kommunen, som i samarbejde med Freja udstikker retningen for, hvilken vej udviklingen af vores ejendom kan gå. En kommunes visioner kan vise sig at være langt fra de ønsker, de umiddelbare potentielle investorer har. Derfor er det ofte en ambitiøs og kvalificeret proces, der skal til for at forene alle ønsker og skabe et attraktivt og levedygtigt projekt. Takket være et godt samarbejde mellem kommune, investorer og internt i Freja mellem udvikling og salg kommer vi oftest i mål med et projekt, der opfylder parternes fælles succeskriterier.

I 2015 tog vi hul på masterplanlægningen af området ved det tidligere Helsingør Hospital. Her er der både markante sygehusbygninger og et stort bygbart område, som vi udvikler til erhverv og boliger. Det bliver en ny spændende og helstøbt bydel i Helsingør, der vil nyde godt af beliggenheden tæt på natur og by.

I 2015 har vi også lagt meget energi i udviklingen af Cortex Park i Odense, hvor vi har påbegyndt lokalplanlægning for næste etape. Erfaringen med udviklingen og salgsprocesserne i første etape, af det i alt 200.000 etagemeter store udviklingsområde, betyder at planlægningen af næste etape kan rettes endnu mere mod markedet for at sikre, at planerne kan blive konkretiseret i fysisk byggeri, der understøtter Odense Kommunes Campus visioner. Samtidig har vi oplevet, at der i årets løb er blevet solgt flere byggeretter i første etape af Cortex Park. I 2015 blev der også taget første spadestik til et nyt kollegiebyggeri, mens den nye forskerparkbygning "Videnbyen" slog dørene op for studerende og virksomheder.

Et af de helt store projekter i 2015 har været Flyvestation Værløse, hvor vi startede lokalplanprocessen samme med Furesø Kommune. I 2016 vil salget af byggeretter begynde. Der er stor interesse for det fascinerende område med militærhistoriske monumenter og enestående naturoplevelser. Det nye boligområde vil byde på familieboliger med spændende arkitektur af høj kvalitet, ligesom vi vil se flere forskellige boformer i det attraktive område. Der er ingen tvivl om, at det unikke område vil blive taget godt imod i markedet. Allerede nu oplever vi stor interesse for at blive en del af udviklingen på flyvestationen.

I slutningen af året fik vi en række nye ejendomme ind, som vakte en fantastisk interesse i markedet. En af de ejendomme er Rolighedsvej 25 på Frederiksberg, som har et grundareal på godt 22.500 m^2. Ejendommen har moderne og klassiske bygninger side om side samt ikke mindst en mulighed for at udvide byggeretten. Det hele ligger kun få minutter fra Forum Metrostation og kommende metrostation på Nuuks Plads. En anden spændende ejendom er Amagerfælledvej 52-56, som eventuelt kan udvikles til nye kollegieboliger. Ejendommen ligger ved Ørestad Nord, KUA (Københavns Universitet Amager), DR og Bikubenkollegiet. Et område i fortsat udvikling.

Indskud af ejendomme

I 2015 fik Freja 12 ejendomme indskudt. Ejendommene blev indskudt i december med en samlet værdi på 305,6 mio. kr. Ejendommene kom fra Klima-, Energi- og Bygningsministeriet og er fordelt over hele landet med en enkelt ejendom på Grønland.

Salg

Freja gennemførte 42 endelige salg i 2015. De solgte ejendomme spænder fra herskabelige københavnerejendomme til et fyrtårn med egen fyrmesterbolig på Færøernes sydligste spids. De to typer ejendomme viser spændvidden i Frejas salgsarbejde, hvor køberne kan være alt fra store private investorer til menigmand på udkig efter en privat bolig.

I 2015 fortsatte de positive tendenser fra 2014 med øget styrke. Ejendomme er igen blevet en særdeles attraktiv investering i takt med alternative investeringer som obligationer giver et historisk lavt afkast. Efterspørgslen er fortsat størst i hovedstadsområdet, men resten af landet er også kommet godt med. Folk med risikovillig kapital kan opnå fornuftige afkast på investeringen, også selvom de befinder sig mange kilometer fra Rådhuspladsen.

Siden 2008 har projektsalg med opførelse af nye boliger/erhvervsejendomme ligget forholdsvis stille. Nu er det marked også begyndt at røre på sig, og vi mærker en øget optimisme. I 2015 solgte vi over 10.000 etagemeter i Cortex Park i Odense, ligesom Henriksholm del II, Vedbæk på godt 20.000 etagemeter blev solgt betinget.

Ud over de endelige salg havde Freja 14 betingede salg ved udgangen af 2015. De betingede salg kan først indregnes i regnskabet i 2016 eller 2017.

I Freja sælger vi en del af ejendommene selv, men vi har også et landsdækkende netværk af ejendomsmæglere, som vi trækker på, når vi skal sælge større udviklingsejendomme eller ejendomme uden for hovedstadsområdet. I 2015 modtog Freja Estates velkomstpris sammen med CC Property for vores mæglersamarbejde på Cortex Park. Her har vi fået fem lokale mæglere til at arbejde sammen om at sælge byggeretter.

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 særlig bonusordning baseret på opfyldelsen af en række mål, der fastsættes ved årets begyndelse. Bonus vil normalt ikke kunne overstige 20 % 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 endvidere mulighed for at tildele medarbejdere et årligt ekstra vederlag, der tildeles på grundlag af en vurdering af individuelle indsatser og opnåede resultater. I 2015 blev der i alt udbetalt sådanne vederlag på 535.000 kr., svarende til 3,8 % af den samlede lønsum, eksklusiv direktionens lønninger.

Vederlag til bestyrelse og direktion er endvidere 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, og der vurderes, at der ikke er væsentlige tekniske risici. 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 ejendomme er forurenede. Når en ejendom overtages, indgår forventningerne til fremtidige oprensningsudgifter i værdisætningen.

Alle køb og salg af ejendomme foregår i danske kroner. Der er heller ikke knyttet risici til selskabets finansiering, idet behovet for træk på kreditfaciliteter er beskedent. Endvidere 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, når alle væsentlige risici og fordele ved ejendommen er overgået til køber. Det gælder også i de situationer, hvor overdragelsen først finder sted i det efterfølgende år. På de handler har Freja ultimo 2015 modtaget kutymemæssig udbetaling, der er deponeret eller sikret ved garanti. Handler for 15,0 mio. kr. af årets samlede omsætning overdrages først i 2016.

Der er derfor knyttet kreditrisiko til betalingen af restkøbesummen frem til overtagelsesdagen.

Ejendomsretten til de solgte ejendomme overgår først, når der er sket deponering af hele købesummen. Ved eventuelt mislighold er ejendommen fortsat Frejas, hvilket betyder, at kreditrisikoen er knyttet til avancen ved den misligholdte handel. I 2015 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 er i 2015 en positiv regulering på 0,9 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 2016 på www.freja.biz/article/politikker.

Frejas forretningsgrundlag kan grundlæggende beskrives med to overskrifter: "Flere penge til fællesskabet (Staten)" og "Bæredygtige løsninger for brugere og borgere". I Freja bestræber vi os på at få profit til at gå hånd i hånd med bæredygtig arkitektur og byudvikling.

Redegørelse for samfundsansvar

Freja skaber nyt liv i tidligere statslige ejendomme. I samarbejde med kommuner og mulige investorer finder vi nye funktioner til forladte kaserner, tomme sygehuse og nedlagte politistationer. De tomme monumenter får nyt liv og bliver igen en betydelig spiller i lokalsamfundet. Vores arbejde skaber værdi ikke kun for lokalsamfundet og investoren, men også for statskassen. Således har vi gennem årene udloddet 1,5 mia. kroner til staten, som går i fællesskabets kasse.

I slutningen af 2014 meldte vi os ind i Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar og underskrev et charter om social ansvarlighed, der oversætter Global Compacts retningslinjer til den danske byggebranche. I 2015 har vi i forlængelse af charterets indhold påbegyndt udarbejdelsen af et Code of Conduct for arbejdet med samfundsansvar og retningslinjer for efterlevelse af Code of Conduct i Freja. Sideløbende har vi arbejdet med at implementere punkterne i charteret og at systematisere arbejdet med samfundsansvar i vores processer. Flere af punkterne i charteret er således allerede en fasttømret del af vores

arbejdsprocesser og måde at drive virksomhed på. Eksempelvis sætter vi en ære i at have et godt arbejdsmiljø – fysisk og psykisk.
I 2015 er en af vores projektledere blevet uddannet konsulent i den bæredygtige certificeringsstandard DGNB. Formålet er at sikre, at der går en rød bæredygtig tråd gennem vores projekter herunder lokalplaner. Eksempelvis har vi og Furesø Kommune på den kommende lokalplan på Flyvestation Værløse fået indarbejdet LAR (Lokal Afledning af Regnvand) og sikret at boligerne opføres i Bygningslavenergiklasse 2020 samt forberedes for SMART City løsninger. Samme opmærksomhed er tilfældet for videreudviklingen af Cortex Park i Odense.

Derudover har vi i 2015 arbejdet med at implementere punkterne i charteret og systematisere arbejdet med samfundsansvar.

Vi har gennemsigtighed i vores processer. Når vi vælger samarbejdspartnere, gør vi det med fokus på faglige og professionelle argumenter. I Freja er vi også optaget af, at vores ejendomme havner i de rigtige hænder. Hvis vi er i tvivl om en investors soliditet og evne til at leve op til sine forpligtelser, screener vi investoren, så vi undgår at sælge tidligere offentlige ejendomme til dubiøse bygherrer.

Vi inviterer flere rådgivere til at byde på udviklingsopgaver, ligesom vi gerne indbyder flere ejendomsmæglere til at vurdere ejendommen, før vi vælger den mægler, der skal sælge ejendommen. På den måde sikrer vi, at vores samarbejdspartnere bliver valgt ud fra objektive kriterier.

I Freja har vi en politik om at kommunikere åbent om forhold, der ikke er omfattet af kontraktlig fortrolighed. Vi stiller os gerne til rådighed for pressen og bestræber os på at svare så hurtigt som muligt på offentlighedens spørgsmål.

Freja har ikke formueret specifikke politikker for samfundsansvar, herunder menneskerettigheder og påvirkning af klimaet, da det henset til Frejas størrelse og aktivitet ikke er fundet hensigtsmæssigt.

Bestyrelse og ledelse
Bestyrelsen har i årets løb holdt 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 den 23. marts 2015. Her blev der udloddet et udbytte på 300 mio. kr.

Bestyrelsen gennemgår og overvåger Frejas aktiviteter bl.a. 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 (Corporate Social Responsibility) og CG (Corporate Gorvernance). Frejas kontrolmiljø og IT-forhold indgår i risikodrøftelserne. 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 23. marts	Ordinær generalforsamling
Den 29. december	Ekstraordinær generalforsamling – 43. 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, og 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 1 kvinde (adm. direktør) og 3 mænd.

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

Forventninger til 2016
Vi forventer, at de positive takter fra 2015 fortsætter i 2016. Vi glæder os til at fortsætte arbejdet med at udvikle tidligere sygehuse til nye formål og ser frem til at købe flere sygehusejendomme i 2016. Sygehusejendommene er store enheder, som kræver en stram styring af driften. Derfor vil vi fortsat i 2016 have styr på at minimere vores driftsomkostninger og leje de tomme kvadratmetre ud, mens vi arbejder med udviklingen af ejendommene. Vi forventer, at overskuddet på driften fortsætter i 2016.

Ejendomsmarkedet har været gunstigt i 2015, og denne tendens ser ud til at fortsætte. Det er blevet lettere for investorerne at finde finansiering til deres projekter. Der er også mere risikovillig kapital tilgængelig, hvilket skærper interessen for vores store udviklingsprojekter. 2016 tegner sig da også til at blive året, hvor der for alvor kommer skub i vores udviklingsprojekter. Vi forventer, at der gennemføres godt 10 lokalplaner på vores ejendomme i 2016, hvilket er et væsentligt højere niveau end tidligere år.

Baseret på den nuværende viden og forventning til forløbet af igangværende og påtænkte lokalplanprocesser samt øvrige forventninger til salg og drift, forventer vi et resultat i størrelsesordenen 300-400 mio. kr. i 2016 før skat.

Resultatdisponering og generalforsamling
Bestyrelsen foreslår, at årets resultat på 201,8 mio. kr. efter skat med tillæg af 198,2 mio. kr. fra frie reserver disponeres med udlodning af udbytte på 400,0 mio. kr.

Den ordinære generalforsamling finder sted torsdag den 31. marts 2016 hos Freja.

Regnskabsberetning 2015

Årets resultat er et overskud på 264,7 mio. kr. før skat. Efter skat er resultatet 201,8 mio. kr. Selskabet har samlede aktiver pr. 31. december 2015 for 1.889,2 mio. kr. Selskabets egenkapital er 1.832,8 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 2015 indregnet 42 salg heraf endeligt salg af 38 ejendomme og 4 delsalg af ejendomme. Netto er der indtægtsført salg af ejendomme på 760,6 mio. kr. og en nettoavance på 298,6 mio.kr.

En ejendomshandel indregnes i det år, hvor handlen er indgået, hvis 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 0,9 mio. kr. vedrørende reguleringer på tidligere års salg ved en handel.

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 3 ejendomme vurderet, at den forventede nettorealisationsværdi er lavere end kostprisen. Det har medført nedskrivning af disse ejendommes værdi på i alt 14,0 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 udmatrikulering og lokalplanforhold er faldet på plads. Indtil da indgår ejendommen i posten *omsætningsejendomme* til kostpris som suspensive solgte ejendomme. Det samme gælder ejendomme, der er indgået optionsaftale på.

Disse regnskabsprincipper indebærer, at 14 aftaler indgået i 2015 eller tidligere ikke er indregnet. Det er selskabets forventning, at de suspensive betingelser for disse handler vil blive afklaret i 2016 og 2017. Den foreløbige salgssum er 640 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 overskudsgivende i 2015 med et resultat på 2,7 mio. kr. I året er mange af de større ejendomme blevet udlejede, hvilket har vendt et underskud til et overskud i årets sidste kvartal.

Driftsindtægter, husleje mv. udgør 38,8 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 36,1 mio. kr. og indeholder udgifter til ejendomsskatter, vedligeholdelse og ejendommenes øvrige driftsomkostninger som vagt, arealpleje og energiudgifter. Udgiften til ejendomsskatter og varme udgør en væsentlig andel af driftsudgifterne. Disse søges minimeret i form af intelligent varmestyring på større ejendomme og fokusering på korrekt ejendomsbeskatning.

Finansiering

Finansieringsindtægter kommer dels fra tilgodehavender og deponeringer i forbindelse med ejendomshandler, dels fra frie likvider. Posten er markant påvirket at de lave rentesatser.

Skat

Skat af årets resultat udgør 62,9 mio. kr., som fremkommer ved aktuel skat for året med 58,3 mio. kr. fratrukket ændring af udskudt skat med 4,6 mio. kr. Selskabets effektive skatteprocent udgør 23,8%. Selskabet har aktiveret tilgodehavende udskudt skat med 13,3 mio. kr.

Årets resultat

Årets resultat på 201,8 mio. kr. efter skat med tillæg af 198,2 mio. kr. fra frie reserver foreslås disponeret med udlodning af udbytte på 400,0 mio. kr.

Balancen

Balancen er med 1.889,2 mio. kr. 70,7 mio. kr. lavere i forhold til primo. Der er på aktivsiden sket et fald i *omsætningsejendomme* på 120,4 mio. kr. som følge af at indskuddet af ejendomme ikke har kunne opveje værdien af afgangen i året. På *deponeringer* og *tilgodehavender* er der samlet sket en stigning på 111,9 mio. kr., og likviditet er faldet med 57,8 mio. kr. På passivsiden er der en fald i *egenkapitalen* på 66,2 mio. kr. som følge af betalt udbytte for 2014 på 300,0 mio. kr. som delvist opvejes af årets resultat og kapitaludvidelser med samlet 233,8 mio. kr.

Aktiver

Kortfristede aktiver

Ejendomme
Værdien af selskabets 55 ejendomme udgør i alt 866,1 mio. kr. Da selskabets formål er at sælge ejendommene hurtigst og bedst muligt, betragtes ejendommene som varebeholdninger under kortfristede aktiver.

I årets løb har selskabet modtaget 12 ejendomme i et indskud med 305,6 mio. kr. og værdien af disse indgår i ejendomsbeholdningen. Der henvises til note 14.

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

Øvrige kortfristede aktiver
Tilgodehavender solgte ejendomme udgør 232,1 mio. kr. Posten omfatter selskabets tilgodehavender vedrørende solgte ejendomme efter fradrag af forudbetalinger og deponeringer.

Likvider udgør 358,5 mio. kr. Hele beløbet er placeret på anfordringsvilkår.

Egenkapital

Selskabets *egenkapital* udgør 1.832,8 mio. kr.

Der er i løbet af året foretaget kapitalforhøjelser på i alt 32,0 mio. kr. i forbindelse med et indskud af ejendomme. Den nominelle aktiekapital blev ved kapitalforhøjelsen øget med 0,7 mio. kr. til 39,5 mio. kr.

Bestyrelsens forslag til udbytte på 400,0 mio. kr. er opført særskilt under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser

Andre langfristede gældsforpligtelser
Der er i året betalt *gæld vedr. ejendomme* med 4,0 mio. kr.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser
De kortfristede gældsforpligtelser udgør i alt 56,5 mio. kr. Heraf udgør *anden gæld* 19,5 mio. kr., *andre gældsforpligtelser* 19,0 og *forudbetalinger vedr. suspensive salg* 18,0 mio. kr.

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

Pengestrømme

Selskabet har haft positive likvide beholdninger i hele 2015. Der er udbetalt udbytte med 300,0 mio. kr. i 1. kvartal. Ved nye indskud af ejendomme er kontant betalt 273,6 mio. kr. Der er betalt selskabsskat med 55,8 mio. kr. På trods af årets positive resultat er den samlede pengestrøm negativ med 57,8 mio. kr. hvilket skyldes en øget binding i *deponeringer* på 169,0 mio. kr.

Selskabets kreditfaciliteter i pengeinstitutter har ikke været anvendt i 2015. De samlede kreditfaciliteter er på 70,0 mio. kr. ultimo året.

Årets netto pengestrøm har været negativ med 57,8 mio. kr., som fordeles med
242,0 mio. kr. fra driftsaktivitet, 0,2 mio. kr. til investeringsaktivitet og - 300,0 mio. kr. fra finansieringsaktivitet.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2015 for Freja ejendomme A/S.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. februar 2016

Direktion

Karen Mosbech
administrerende direktør

Bestyrelsen

Søren Johansen
bestyrelsesformand

Hans J. Carstensen
næstformand

John R. Frederiksen

Lene Dammand Lund

Ane Arnth Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til aktionærerne i Freja ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Freja ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for selskabet. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

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 oplysningskrav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisor ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 10. februar 2016

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr: 30 70 02 28

Mogens Andreasen
statsautoriseret revisor

Eskild Jakobsen
statsautoriseret revisor

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN
1. januar - 31. december

(t. kr.)	Note	2015	2014
Nettoomsætning	4	760.649	741.304
Kostpris	5	454.554	292.741
Salgsomkostninger		7.492	11.930
Avance ved årets salg		298.603	436.633
Nedskrivninger på ejendomme	14	14.000	19.000
Resultat af salg og udvikling af ejendomme		284.603	417.633
Driftsindtægter, husleje m.v.		38.806	35.404
Driftsomkostninger	6	36.073	36.767
Resultat af drift af ejendomme		2.733	-1.363
Resultat af ejendomsvirksomhed		287.336	416.270
Administrationsomkostninger	7	23.979	24.090
Resultat før finansielle poster (EBIT)		263.357	392.180
Finansieringsindtægter	8	2.902	5.066
Finansieringsomkostninger	9	1.545	34
Finansielle poster, netto		1.357	5.032
Resultat før skat		264.714	397.212
Skat af årets resultat	10	62.891	98.474
Årets resultat		201.823	298.738
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst		201.823	298.738
Resultatdisponering			
Foreslået udbytte		400.000	300.000
Overført resultat		-198.177	-1.262
		201.823	298.738

BALANCE pr. 31. december

(t. kr.)	Note	2015	2014
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar		657	926
Materielle aktiver i alt	11	657	926
Finansielle aktiver			
Værdipapirer	12	2.818	3.136
Udskudt skat	13	13.300	17.900
Depositum		584	570
Finansielle aktiver i alt		16.702	21.606
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		17.359	22.532
Kortfristede aktiver			
Omsætningsejendomme			
Ejendomme	14	866.121	986.521
Omsætningsejendomme i alt		866.121	986.521
Tilgodehavender			
Tilgodehavende solgte ejendomme		232.067	289.216
Andre tilgodehavender		7.630	4.384
Deponeringer, ejendomssalg		404.448	235.419
Selskabsskat	15	3.093	5.537
Tilgodehavender i alt	19	647.238	534.556
Likvide beholdninger	19	358.510	416.289
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		1.871.869	1.937.366
AKTIVER I ALT		1.889.228	1.959.898

BALANCE pr. 31. december

(t. kr.)	Note	2015	2014
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		39.539	38.763
Overkurs ved emission		553.709	522.485
Overført resultat		839.529	1.037.706
Foreslået udbytte		400.000	300.000
EGENKAPITAL I ALT		1.832.777	1.898.954
Gældsforpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Andre gældsforpligtelser		0	4.000
Langfristede forpligtelser i alt		0	4.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Forudbetalinger suspensive salg		18.000	15.564
Andre gældsforpligtelser		18.964	21.967
Anden gæld	16	19.487	19.413
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		56.451	56.944
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		56.451	60.944
PASSIVER I ALT		1.889.228	1.959.898

PENGESTRØMSOPGØRELSE

(t. kr.)	2015	2014
Resultat før skat	264.714	397.212
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.:		
Afskrivninger	390	346
Nedskrivning og hensættelser på ejendomme	14.000	19.000
Finansielle poster, netto	-1.357	-5.032
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	277.747	411.526
Forskydning i:		
Omsætningsejendomme	138.400	32.097
Tilgodehavender	52.711	-185.301
Deponeringer, ejendomssalg	-169.029	-141.884
Forudbetalinger, suspensive salg	2.436	6.447
Andre gældsforpligtelser	-7.003	-2.698
Anden gæld	74	-4.508
Pengestrøm fra primær drift	295.336	115.679
Finansielle poster netto, modtaget	2.549	2.410
Pengestrøm fra drift før skat	297.885	118.089
Betalt selskabsskat	-55.847	-107.730
Pengestrøm fra driftsaktivitet	242.038	10.359
Investeringer:		
Investering i langfristede aktiver	-135	-300
Værdipapirer	318	300
Pengestrøm til investeringsaktivitet	183	0
Aktionær:		
Udbetalt udbytte	-300.000	-100.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-300.000	-100.000
Årets pengestrøm	-57.779	-89.641
Likvider, 1. januar	416.289	505.930
Likvider, 31. december	358.510	416.289
Selskabet har herudover ved årets udgang kreditfaciliteter på	70.000	90.000

EGENKAPITALOPGØRELSE

(t. kr.)	Aktie-kapital	Overkurs ved emission	*Akkumuleret resultat*	*Akkumuleret udlodning*	Overført resultat	Fore-slået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	38.194	499.554	*1.998.579*	*-959.611*	1.038.968	100.000	1.676.716
Egenkapitalbevægelser i 2014							
Totalindkomst			*298.738*		298.738		298.738
Foreslået udbytte				*-300.000*	-300.000	300.000	0
Årets kapitaludvidelser ved apportindskud	569	22.931					23.500
Udloddet udbytte						-100.000	-100.000
Egenkapitalbevægelser i 2014 i alt	569	22.931	*298.738*	*-300.000*	-1.262	200.000	222.238
Egenkapital 31. december 2014	38.763	522.485	*2.297.317*	*-1.259.611*	1.037.706	300.000	1.898.954
Egenkapitalbevægelser i 2015							
Totalindkomst			*201.823*		201.823		201.823
Foreslået udbytte				*-400.000*	-400.000	400.000	0
Årets kapitaludvidelser ved apportindskud	776	31.224					32.000
Udloddet udbytte						-300.000	-300.000
Egenkapitalbevægelser i 2015 i alt	776	31.224	*201.823*	*-400.000*	-198.177	100.000	-66.177
Egenkapital 31. december 2015	39.539	553.709	*2.499.140*	*-1.659.611*	839.529	400.000	1.832.777

Aktiekapitalen er fordelt i aktier à kr. 100

FORTEGNELSE OVER NOTER

Note		Side
	Generelle:	
1	Anvendt regnskabspraksis	21
2	Regnskabsmæssige vurderinger og skøn	24
3	Risici	24
	Reference til resultatopgørelse og balance	
4	Nettoomsætning	26
5	Kostpris (solgte ejendomme)	26
6	Driftsomkostninger	26
7	Administrationsomkostninger	26
8	Finansieringsindtægter	27
9	Finansieringsomkostninger	27
10	Skat af årets resultat	27
11	Materielle aktiver	27
12	Værdipapirer	28
13	Udskudt skat	28
14	Ejendomme	28
15	Selskabsskat	29
16	Anden gæld	29
	Øvrige noter	
17	Andre forpligtelser	29
18	Eventualforpligtelser	29
19	Finansielle aktiver og forpligtelser	29
20	Honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor	31
21	Nærtstående parter	31
22	Kapitalforhold	31
23	Begivenheder efter regnskabsårets udløb	31

NOTER (t.kr.)

Note 1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Freja ejendomme A/S for 2015 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 10. februar 2016 behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Freja ejendomme. Årsrapporten forelægges til Freja ejendommes aktionær til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 31. marts 2016.

Alle standarder og fortolkninger, der er udstedt og trådt i kraft pr. 31. december 2015, er anvendt. Nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag godkendt af IASB og EU med ikrafttræden i regnskabsåret 2015 har ikke haft indvirkning på årsrapporten. IASB har endvidere vedtaget en række nye standarder og ændringer til eksisterende standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft, men har ikrafttræden i regnskabsåret 2015 og senere, herunder bl.a. IFRS 15 om indregning af omsætning og IFRS 16 om leasing. Disse forventes ikke at få væsentlig indvirkning på fremtidige årsrapporter.

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til seneste årsrapport.

Totalindkomstopgørelsen
Præsentationen af totalindkomstopgørelsen er tilpasset til selskabets særlige karakter og er således ikke opstillet som en traditionel funktions- eller artsopdelt 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.

Salg af ejendomme indregnes, 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.

Fortjeneste og tab beregnes som forskellen mellem salgsprisen opgjort til dagsværdi og ejendommens regnskabsmæssige værdi opgjort under hensyntagen til eventuelt indgåede forpligtelser.

Afholdte salgsomkostninger udgiftsføres i takt med afholdelsen, såvel for solgte som ej solgte ejendomme.

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.

Værdipapirer
Værdipapirer indgår i kategorien finansielle aktiver disponible for salg. Værdipapirer indregnes ved første måling til kostpris og måles efterfølgende til en vurderet dagsværdi. Urealiserede værdireguleringer indregnes direkte i anden totalindkomst, bortset fra nedskrivninger som følge af værdiforringelse, der indregnes i totalindkomstopgørelsen. Ved realisation overføres den akkumulerede værdiregulering indregnet i anden totalindkomst til finansielle poster i totalindkomstopgørelsen.

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-realisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger direkte relateret til overtagelsen samt efterfølgende forbedringer og efterfølgende regulering af kostpris aftalt ved oprindeligt køb. Kostprisen ved apportindskud af ejendomme svarer til vurderet markedsværdi. I den vurderede markedsværdi er indregnet eventuelle miljøforpligtelser. Nettorealisationsværdien 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 ved første indregning til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris eller en vurderet lavere værdi. Denne lavere værdi opgøres på grundlag af individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Deponerede beløb vedrørende ejendomshandler klassificeres som tilgodehavender.

Nedskrivninger og andre værdireguleringer af tilgodehavender indregnes i totalindkomstopgørelsen.

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, gæld til hovedaktionær 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.

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 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
Finansielle nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

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

Egenkapitalens forrentning efter skat	Resultat efter skat / Gns. egenkapital
Afkastgrad	EBIT + finans. indt. / Gns. balancesum
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo / 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 involveret i et beskedent antal retstvister, der ikke vil påvirke selskabets resultat væsentligt, selv hvis de mod forventning ikke skulle falde ud til selskabets fordel.

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 erhvervsejendomme.

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 2016 med ± 3,5 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.

NOTER (t. kr.)

Note 4 Nettoomsætning	**2015**	**2014**
Salgssum, overdragede handler	760.649	736.325
Andre indtægter	0	0
Regulering salgssum, tidligere års salg	0	4.979
	760.649	741.304

Note 5 Kostpris		
Anskaffelsessum, solgte ejendomme	455.404	288.741
Regulering kostpris, tidligere års salg	-850	4.000
	454.554	292.741

Note 6 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter mv.	12.584	14.254
Ejendomsskatter tidligere år	-1.021	-420
Vicevært, vagt og alarm mv.	6.832	6.253
Reparation og vedligeholdelse	4.299	3.755
Driftsomkostninger i øvrigt	13.379	12.925
	36.073	36.767

Note 7 Administrationsomkostninger		
I administrationsomkostninger indgår personaleomkostninger således:		
Gager og lønninger	13.875	13.495
Sociale omkostninger	88	150
	13.963	13.645
Vederlag til direktion:		
Adm. direktør, fast gage	1.976	1.947
Bonusordning *)	395	390
Adm. direktør, i alt	2.371	2.337
Vederlag til bestyrelse:		
Formand	300	300
Næstformand	200	200
Øvrige 3 bestyrelsesmedlemmer	300	300
	800	800
Gager og lønninger mv. i alt	17.134	16.782

*) 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 opsigelsesvarsel er 18 måneder fra selskabets og 9 måneder fra direktørens side. Der er ikke indgået aftale om en fratrædelsesgodtgørelse med den administrerende direktør.

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	124	139
Det gennemsnitlige antal ansatte har udgjort	19	19

NOTER (t. kr.)

Note 8 Finansieringsindtægter	**2015**	**2014**
Renteindtægter værdipapirer	489	466
Afkast aktiver disponible for salg i alt	489	466
Renteindtægter tilgodehavende solgte ejendomme	2.068	2.622
Renteindtægter andre tilgodehavender	205	117
Renteindtægter deponeringer	0	67
Renteindtægter likvide beholdninger	140	1.794
Afkast udlån og tilgodehavender	2.413	4.600
Finansieringsindtægter i alt	2.902	5.066

Note 9 Finansieringsomkostninger

Renter anden gæld	51	34
Renteomkostninger likvide beholdninger	1.031	0
Renteomkostninger deponeringer	271	0
Renter selskabsskat	192	0
Finansieringsomkostninger i alt	1.545	34

Note 10 Skat af årets resultat

Årets skat kan opdeles således:		
Skat af årets resultat	62.891	98.474
	62.891	98.474
Skat af årets resultat fremkommer således:		
Aktuel skat	58.291	104.274
Regulering af udskudt skat	4.600	-5.800
	62.891	98.474
Afstemning af selskabets effektive skatteprocent:		
Selskabsskatteprocent	23,5%	24,5%
Effektiv skatteprocent	23,8%	24,8%

Forskel mellem selskabs- og effektiv skatteprocent skyldes regulering af udskudt skat med fremtidig lavere selskabsskatteprocent

Note 11 Materielle aktiver

Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	2.348	2.061
Tilgang	121	287
Afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	2.469	2.348
Afskrivninger 1. januar	1.422	1.076
Afskrivning vedrørende afgang	0	0
Årets afskrivning	390	346
Afskrivninger 31. december	1.812	1.422
Regnskabsmæssig værdi 31. december	657	926

Forventet levetid, 3-7 år

NOTER (t. kr.)

Note 12 Værdipapirer	**2015**	**2014**
Anskaffelsessum 1. januar	3.136	3.436
Tilgang	0	0
Afgang	-318	-300
Anskaffelsessum 31. december	2.818	3.136
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.818	3.136

Værdipapirer omfatter pantebreve som værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes baseret på pantebrevene rentesats, restløbetid og sikkerhed. Pantebrevene er værdiansat i overensstemmelse med IFRS 7, niveau 3

Note 13 Udskudt skat

Udskudt skat 1. januar	17.900	12.100
Årets regulering jf. note 10	-4.600	5.800
	13.300	17.900
Udskudt skat indregnes således i balancen:		
Udskudt skat (aktiv)	13.300	17.900
Udskudt skat (forpligtelse)	0	0
	13.300	17.900
Udskudt skat vedrører ejendomme, som forventes realiseret indenfor 2-5 år	13.300	17.900

Note 14 Ejendomme

Anskaffelsessum 1. januar	1.029.221	1.061.218
Tilgang ved apportindskud og køb	321.267	252.049
Tilgang ved forbedringer mv.	17.737	28.095
Tilgang annullerede handler	0	0
Afgang, salg	-479.204	-312.141
Anskaffelsessum 31. december	889.021	1.029.221
Nedskrivninger 1. januar	42.700	47.100
Årets tilgang	4.000	19.000
Årets afgang af tidligere års nedskrivning som følge af salg	23.800	23.400
Nedskrivninger 31. december	22.900	42.700
Regnskabsmæssig værdi 31. december	866.121	986.521

Af årets samlede nedskrivninger på 14.000 t.kr. er 10.000 t.kr. indregnet under posten Andre gældsforpligtelser vedrørende tabsgivende kontrakt.

Den regnskabsmæssige værdi af nedskrevne ejendomme (varelager) udgør 16.210 t. kr.(55.794 t. kr.).

For ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 85.626 t. kr.(83.061 kr.), er indgået aftale om deling af avance med oprindelig ejer, såfremt ejendommene sælges inden for en nærmere fastsat periode, svarende til perioden 2016-2022. 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	474.000	435.000
Forventet salg over 1 år efter balancedagen	392.121	551.521
	866.121	986.521

NOTER (t. kr.)

Note 15 Selskabsskat	**2015**	**2014**
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar	5.537	2.081
Regulering tidligere år	0	0
Skat af årets resultat	-58.291	-104.274
Betalt selskabsskat i året	55.847	107.730
	3.093	5.537

Note 16 Anden gæld

Miljøopgaver og byggemodning, solgte ejendomme	5.775	6.910
Øvrig gæld, solgte ejendomme	996	3.022
Skyldig moms	2.235	2.277
Øvrig anden gæld	10.481	7.204
	19.487	19.413

Note 17 Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakt og areallejekontrakter med en uopsigelighedsperiode. Lejeforpligtelsen udgør i opsigelsesperioden	5.600	8.100
Omkostningsført i året	1.165	1.025
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	2.395	1.180
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	1.195	1.180
Forfald over 2 år efter balancedagen	2.010	5.740
	5.600	8.100

Note 18 Eventualforpligtelser

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

Note 19 Finansielle aktiver og forpligtelser

Finansielle aktiver

Aktiver disponible for salg:		
Værdipapirer		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	400	390
Forfald over 1 år efter balancedagen	2.418	2.746
Aktiver disponible for salg i alt	2.818	3.136

Note 19 Finansielle aktiver og forpligtelser, fortsat	**2015**	**2014**
Udlån og tilgodehavender:		
Tilgodehavender for solgte ejendomme		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	182.067	268.216
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	50.000	21.000
Forfald over 2 år efter balancedagen	0	0
	232.067	289.216
Andre tilgodehavender		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	7.630	4.384
Deponeringer		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	374.448	220.419
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	30.000	15.000
	404.448	235.419
Selskabsskat		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	3.093	5.537
Likvide beholdninger		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	358.510	416.289
Udlån og tilgodehavender i alt	1.005.748	950.845
Dagsværdi for udlån og tilgodehavender i alt	1.005.748	950.845

Maksimal kreditrisiko er 1.002.655 t. kr. (945.308 t. kr.). På balancedagen er der modtaget garantier for 27.500 t. kr. (22.500 t. kr.) Ved overdragelsen vil købesummerne være deponeret eller der vil jf. aftalerne være stillet sikkerhed ved enten garanti eller pant på restkøbesummen. I tilgodehavender for solgte ejendomme udgør en debitor 53 % (28 %).

Ingen tilgodehavender er overforfaldne pr. 31. december 2015 (2014).

Finansielle gældsforpligtelser		
Anden gæld		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	12.487	11.913
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	7.000	7.500
	19.487	19.413
Andre gældsforpligtelser		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	18.964	21.967
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	0	4.000
Forfald over 2 år efter balancedagen	0	0
	18.964	25.967
Forudbetalinger, suspensive salg		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	18.000	564
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	0	15.000
	18.000	15.564
Selskabsskat		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	0	0
Finansielle gældsforpligtelser i alt	56.451	60.944
Dagsværdi finansielle gældsforpligtelser i alt	56.451	60.944

NOTER (t. kr.)

Note 20 Honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor

	2015	2014
Lovpligtig revision	350	363
Andre erklæringer med sikkerhed	147	299
Skattemæssig assistance	69	205
Andre ydelser	35	233
	601	1.100

Note 21 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.

I 2013 er solgt en ejendom på suspensive vilkår til en statslig institution. Salgssummen andrager 33.500 t. kr. og er gennemført på markedsvilkår. Handlen er indtægtsført i 2015.

Årets apportindskud har omfattet 1 (2) indskud. Indskuddene har omfattet 12 (19) ejendomme.

Ejendomme	316.888	237.440
Gæld	11.270	9.891
Betalt kontant	273.618	204.049
Apportindskud	32.000	23.500

Ejendommene er indskudt til vurderet markedsværdi.

Udbetalt udbytte i året	300.000	100.000
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 22 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 23 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Ejendomsoversigt pr. 31. december 2015

Ejendom	Formål ved indskud	Grundareal m²	Etageareal m²
St. Kongensgade 106, 1264 København K	Bolig	1.000	1.760
St. Kongensgade 100, 1264 København K	Politistation	1.500	2.700
Rolighedsvej 25, 1958 Frederiksberg	Administration og laboratorium	22.596	14.492
Amagerfælledvej 52, 2300 København S	Bolig	135	700
Amagerfælledvej 56, 2300 København S	Administration	1.000	235
Vasbygade 10 og 22, 2450 København SV (restejd.)	Toldkammer	77.932	20.965
Følager 5, 2500 Valby (restejd.)	Grundstykke	8.019	-
Herstedlund, 2620 Albertslund (restejd.)	Grundstykke	2.673	-
Holsbjergvej 20, 2620 Albertslund	Grundstykke	7.688	-
Rolighedsvej 1, 2750 Ballerup	Grundstykke	6.398	-
Sømosepark 1, 2750 Ballerup	Grundstykke	29.412	-
Hørsholm Allé 4, 2970 Hørsholm	Politistation	6.067	3.334
Lågegyde 5U, 2970 Hørsholm	Fredsskov	5.180	-
Dr. Neergaards Vej 15, 2970 Hørsholm	Administration og laboratorium	Lejet grund	11.962
Helsingør Hospital, Esrumvej 145, 3000 Helsingør	Hospital	154.269	24.905
Carlsbergvej 32E, 3400 Hillerød	Baneterræn	5.987	-
Værløse Flyvestaion, Sydlejren, Jonstrupvej 300, 3500 Værløse	Flyvestation	730.000	63.325
Zionip Aqqutaa, Grønland	Bolig	-	104
Langebjergvænget 11, 4000 Roskilde	Fiskerikontrol	2.004	354
Liselundvej 10, 4200 Slagelse	Bolig	1.553	174
Liselundvej 12, 4200 Slagelse, restejd.	Højskole	18.352	-
Korsør Sygehus, Møllebjergvej 11, 4220 Korsør	Sygehus	4.614	4.284
Kalundborg Sygehus, Nørre Alle 27, 4400 Kalundborg	Sygehus	29.373	16.173
Gymnasievej, 4600 Køge	Administration	10.941	4.441
Bråbyvej 45, 4690 Haslev (restejd.)	Grundstykke	4.178	-
Hjultorv 2, 4700 Næstved	Retsbygning	481	931
Campusvej 55, 5000 Odense (restejd.)	Landbrugsareal	419.373	842
Faaborg Sygehus, Odensevej 51, 5600 Faaborg	Sygehus	21.149	11.857
Ringe Sygehus, Lindevej 3-6, 5750 Ringe	Sygehus	17.185	7.874
Søvej 3-21, 5792 Årslev (restejd.)	Boliger	1.074	130
Haderslev Hospital, Skallebækvej 5-7, 6100 Haderslev	Hospital	379.478	60.262
Gammelting 1, 6100 Haderslev	Retsbygning	1.500	1.300
Laurids Skau Gade 6 og Gammelting 5, 6100 Haderslev	Politistation	1.000	846
Augustenborg, Palævej 1, 6440 Augustenborg	Sygehus/slot	147.320	21.376
Adgangsvejen 3, 6700 Esbjerg	Administration	Lejet grund	5.248
Hviding Sygehus, Ribevej 27, 6760 Ribe	Sygehus	43.635	10.066
Østervangsvej 26E, 8900 Randers	Undervisning og kollegium	1.636	2.672
Toldbodsgade 3, 8900 Randers	Administration	3.188	5.538
Kroghstræde 6, 9220 Aalborg	Undervisning	5.125	1.990
Sohngårdsholmsvej 57L, 9000 Aalborg	Undervisning	11.678	5.265

Ejendomme med optionsaftale eller betinget skøde med suspensive vilkår pr. 31. december 2015

Scherfigsvej 8, 2100 København Ø	Administration, WHO	14.150	7.857
Nuuks Plads 2, 2200 København N	Landsarkiv	5.671	7.065
Blegdamsvej, 2200 København N	Retsbygning	1.200	3.025
Følager 5, 2500 Valby, delsalg	Grundstykke	6.434	-
Følager 5, 2500 Valby delsalg	Grundstykke	4.300	-
Skovbrynet 2-24, 2900 Lyngby	Administration og laboratorium	34.338	16.207
Auderødlejren, 3300 Frederiksværk	Kaserne	718.725	27.634
Hummeltoftevej 14, 2830 Virum	Politi- og retsbygning	12.178	7.952
Henriksholms Allé, 2950 Vedbæk (restejd.)	Forsvarskommando	59.184	12.135
Flyvervej 10, Lundby, 4070 Kirke-Hyllinge	Undervisning	216.350	6.058
Campusvej 55, 5230 Odense, delsalg	Landbrugsejendom	2.000	-
Tvedvej 2, 5700 Svendborg	Retsbygning	22.529	934
Voldgade 3/Blegen 9, 6400 Sønderborg	Undervisning	11.175	10.214
Rådhusgade 4, 8700 Horsens	Politistation	1.099	2.528

fortsættes på næste side

Ejendomsoversigt pr. 31. december 2015, fortsat

Ejendomme solgt i 2015	Formål ved indskud	Grundareal m²	Etageareal m²
Amaliegade 23, 1256 København K	Administration	5.510	6.627
Anker Heegaards Gade 3-7, 1572 København V	Administration	1.394	7.776
Anker Heegårds Gade 1, 1572 København V	Administration	1.214	4.734
Juliane Marie Vej 30, København Ø	Administration	11.906	12.282
Egegårdsvej, 2610 Rødovre	Grundstykke	2.322	-
Islevgård Allé 5, 2610 Rødovre	Undervisning	41.013	6.590
Fængselsvej 4-22, 2620 Albertslund (restejd.)	Boliger	800	110
Kongevejen 79, 2800 Kgs. Lyngby	Magasin og lager	5.636	2.951
Kongevejen 83, 2800 Kgs. Lyngby	Kollegium og lager	30.996	2.461
Hørsholm Kongevej 11B, 2970 Hørsholm	Administrationog laboratorium	32.709	3.417
Akrabergsvegur, Sumba, Færøerne	Fyrmesterbolig	1.300	488
Flatnagerdi 26, Torshavn, Færøerne	Politistation	562	127
Hornavegur 2, Midvagur, Færøerne	Politistation	1.188	270
Jernbanegade 21A, 4000 Roskilde	Retsbygning	5.169	1.577
Oldvejen 25, 4300 Holbæk	Museum	Lejet grund	508
Mandehoved 9, 4660 St. Heddinge	Kaserne	36.135	6.477
Toldbuen 2, 4700 Næstved	Administration	9.729	4.181
Slotsgade 7, 4800 Nykøbing F.	Politistation	700	1.296
Klostervej 5, 5000 Odense	Administration	905	1.575
Campusvej 55, 5230 Odense, delsalg	Landbrugsejendom	2.000	-
Jernbanegade 3, 5450 Otterup	Politistation	720	199
Rørmosevej 20, 5610 Assens	Fyrmesterbolig	4.952	146
Ramsherred 20-22, 5610 Assens	Bolig og politistation	1.354	526
Toftevej 31, 5610 Assens	Tinghus	1.538	474
Toftevej 33, 5610 Assens	Politistation	1.538	656
Nørregade 31, 6270 Tønder	Retsbygning	1.253	1.714
Sdr. Tingvej 4A, 6630 Rødding	Retsbygning	1.906	802
Hviding Sygehus, Ribevej 27, 6760 Ribe, delsalg	Fredsskov	28.237	-
Bøge Allé 4, 6760 Ribe	Undervisning	8.325	1.778
Campus Allé 5, 6800 Varde	Grundstykke	10.299	-
Holdgårdsvej 101-125, 7260 Sønder Omme	Boliger	104.855	4.149
Nygade 3, 7400 Herning	Retsbygning	1.780	2.716
Kastanievænget 5, 7800 Skive	Undervisning	3.722	1.092
Mønsted Feltstation, Kalkværksvej 16, 7850 Stoholm	Undervisning	2.008	808
N. A. Christensens Vej 40, 7900 Nykøbing M.	Fiskerikontrol	3.474	662
Nordlandsvej 68, 8240 Risskov	Administration og laboratorium	5.230	2.229
Rådhustorvet 1-3, 8700 Horsens	Politistation	1.689	2.950
Gråbrødre Kirkestræde 3, 8800 Viborg	Vestre Landsret	2.699	2.500
Sohngårdsholmsvej 55, 9000 Aalborg	Undervisning	34.426	10.790
Brinck Seidelins Gade 25, 9800 Hjørring	Politistation	2.717	2.321