ÅRSRAPPORT 2017
Freja ejendomme A/S

Gammel Kongevej 60, 15, 1850 Frederiksberg C
CVR: 20 54 48 48

Fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 20. marts 2018.

Som dirigent:

Artur Bugsgang

Indholdsfortegnelse: **Side**

Oplysninger om selskabet	1
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsens beretning	4
Regnskabsberetning	13
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	16
Den uafhængige revisors erklæring	17
Årsregnskab	
Totalindkomstopgørelse	19
Balance	20
Pengestrømsopgørelse	22
Egenkapitalopgørelse	23
Fortegnelse over noter	24
Andre oplysninger	
Ejendomsoversigt	37

Oplysninger om selskabet

Freja ejendomme A/S
Codanhus
Gammel Kongevej 60, 15
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	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsætning	659,0	990,7	760,6	741,3	316,6
Resultat af salg og udvikling af ejendomme	333,0	582,2	284,6	417,6	69,3
Resultat af drift af ejendomme	13,8	27,4	2,7	-1,3	3,6
Resultat af ejendomsvirksomhed	346,8	609,6	287,3	416,3	72,9
Administration m.v.	-26,6	-24,8	-24,0	-24,1	-21,5
Resultat før finansielle poster (EBIT)	320,2	584,8	263,3	392,2	51,4
Finansielle poster, netto	-3,0	0,9	1,4	5,0	8,4
Resultat før skat	317,2	585,7	264,7	397,2	59,8
Skat af årets resultat	-69,8	-129,1	-62,9	-98,5	-15,7
Årets resultat (Totalindkomst)	**247,4**	**456,6**	**201,8**	**298,7**	**44,1**

Balance pr. 31.12	2017	2016	2015	2014	2013
Langfristede aktiver	18,3	17,5	17,3	22,5	17,1
Kortfristede aktiver	1.976,4	2.051,2	1.871,9	1.937,4	1.721,3
Aktiver i alt	**1.994,7**	**2.068,7**	**1.889,2**	**1.959,9**	**1.738,4**
Egenkapital	1.790,8	1.906,4	1.832,8	1.899,0	1.676,7
Langfristede forpligtelser	0,0	0,0	0,0	4,0	14,0
Kortfristede forpligtelser	203,9	162,3	56,4	56,9	47,7
Passiver i alt	**1.994,7**	**2.068,7**	**1.889,2**	**1.959,9**	**1.738,4**

Nøgletal	2017	2016	2015	2014	2013
Afkastgrad	16%	30%	14%	21%	3%
Egenkapitalens forrentning efter skat	13%	24%	11%	17%	3%
Soliditetsgrad	90%	92%	97%	97%	96%

Pengestrømsopgørelse	2017	2016	2015	2014	2013
Pengestrøm fra driftsaktivitet	281,4	634,1	242,0	10,4	289,9
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-1,2	1,8	0,2	0,0	0,1
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-400,0	-400,0	-300,0	-100,0	-50,0
Pengestrøm i alt	-119,8	235,9	-57,8	-89,6	240,0
Likvider 31. december	474,6	594,4	358,5	416,3	505,9

Aktiekapital (mio. kr.)	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Aktiekapital 1. januar	40,0	39,5	38,8	38,2	37,7
Nom. kapitaludvidelser ved apportindskud	1,0	0,5	0,7	0,6	0,5
Aktiekapital 31. december	**41,0**	**40,0**	**39,5**	**38,8**	**38,2**

Egenkapitaludvikling (mio. kr.)	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Egenkapital 1. januar	1.906,4	1.832,8	1.899,0	1.676,7	1.659,6
Kapitaludvidelser ved apportindskud	37,0	17,0	32,0	23,6	23,0
Udloddet udbytte	-400,0	-400,0	-300,0	-100,0	-50,0
Årets resultat	247,4	456,6	201,8	298,7	44,1
Egenkapital 31. december	**1.790,8**	**1.906,4**	**1.832,8**	**1.899,0**	**1.676,7**

Årets til- og afgang af ejendomme (antal ejendomme)	**Beholdning 31.12.2017**	**Årets afgang**	**Tilgang køb/annull.**	**Tilgang indskud**	**Beholdning 01.01.2017**
I alt	**60**	**25**	**6**	**29**	**50**

Ledelsens beretning

Årets resultat blev på 317 mio. kr. før skat. I 2016 var det 586 mio. kr.

I årsrapporten for 2016 og delårsrapporten for 1. kvartal blev det forventede resultat angivet til at være i størrelsesordenen 150-250 mio. kr. før skat. I halvårsrapporten blev dette præciseret til et resultat på 200-250 mio. kr. før skat. Dette blev fastholdt i delårsrapporten for 3. kvartal. Og i meddelelsen til Erhvervsstyrelsen i december blev resultatet opjusteret til 300-330 mio. kr. før skat. Opjusteringen skyldtes salg af indskudte ejendomme i året.

Avancen ved salg blev 323 mio. kr. Overskuddet blev skabt ved 41 ejendomshandler, heraf salg af 25 ejendomme og 16 delsalg. Tilsammen gav handlerne en omsætning på 659 mio. kr. I 2016 var avancen 612 mio. kr.

2017 har været et rigtig godt år for Freja ejendomme. Vi opererer i et meget positivt marked med stort udbud af kapital og samarbejdspartnere til rådighed. Vi mærker, at der er interesse for vores ejendomme fra både nationale og internationale investorer. Således har Freja i løbet af året solgt flere sygehusejendomme. Det er ejendomme, der traditionelt set har været svære at få solgt, men som nu handles forholdsvist nemmere end tidligere. I 2017 fik vi også fremdrift i nogle af vores store udviklingsprojekter fx Flyvestation Værløse, hvor anden lokalplan blev godkendt i december af kommunalbestyrelsen i Furesø Kommune. I alt har vi fået vedtaget 5 lokalplaner på sammenlagt 175.000 m2 i løbet af året.

I arbejdet med lokalplaner arbejder vi tæt sammen med kommunerne om at få ideerne realiseret og ført ud i livet. Vi er meget bevidste om, at vi skal skabe gode relationer for at få gode samarbejder. Det gælder ikke kun i forhold til kommuner og investorer, men også i forhold til eksterne rådgivere og internt. Jo stærkere relationer vi har, jo stærkere står vores forretning. Derfor har vi i 2017 skruet op for arbejdet med at bygge relationer og ladet flere nøglemedarbejdere indgå i nye netværk. Ideen er at lære af mennesker omkring os og være mere agile i forhold til fremtidens udfordringer. Vi har altid haft en politik om transparens og åbenhed, men i løbet af 2017 er vi blevet mere bevidste om, at netværk og gode relationer ruster os til fremtiden. Det handler om at lytte og finde ud af, hvilken vej vinden blæser, så vi kan udnytte vindretningen til Frejas bedste.

2017 bød også på et godt samarbejde med Bygningsstyrelsen om fem tidligere universitetsejendomme i København K. Det var en stor opgave for Freja, hvor vi fik mulighed for at folde alle vores kompetencer ud. Vi sørgede for at rydde en masse sten af vejen ved at lade arkitekter, ingeniører, landmålere afsøge alle hjørner af ejendommene og komme med forslag til udnyttelse af de exceptionelle kvadratmeter. Samtidig holdt vi en række møder med Københavns Kommune. Dermed var risici og forudsætninger afklaret, før ejendommene blev sat til salg. Processen viser tydeligt fordelen ved at lade Freja udvikle offentlige ejendomme fremfor at sælge dem i offentligt udbud. Vi håber, det inspirerer flere offentlige aktører til at følge trop og sælge deres ejendomme gennem Freja.

I det forgangne år kunne Freja også glæde sig over et samarbejde med Naturstyrelsen, da vi begyndte at sælge en række af styrelsens ejendomme. Vi er glade for, at vi har fået en chance for at bevise vores værd og arbejder på at udvide leverandørkæden, så vi kan skabe overskud til fælles bedste. I tråd med det, er det lykkedes os at fastholde og udvikle det gode samarbejde, vi har med en række regioner om blandt andet salg af sygehusejendomme.

Når en stor ejendom skal transformeres, afholder vi ofte borgermøder for at få borgernes synspunkter på sagen. Vi har dog erfaret, at borgermøder ofte bliver brugt som en ventil for frustrationer mere end et

egentligt bidrag til udvikling af projektet. Derfor satte vi borgermøder til debat i årets sidste Freja Magasin under overskriften: Når borgermødet bliver brokkehovedernes fest. Det fik vi flere konstruktive tilbagemeldinger på. Freja opfordrer alle i branchen til at deltage i debatten, så vi kan få skabt det bedste fundament for demokratisk samtale og dialog.

På de indre linjer er der også sket forandringer i 2017. I begyndelsen af året trådte udviklingsdirektør Carsten Rasmussen ind i direktionen på opfordring af bestyrelsen. Det har styrket forretningen at få udvidet direktionen. Derudover foretog vi i foråret en omorganisering af vores organisation for at gøre den mere agil og netværksorienteret. Lisbeth Nørskov Poulsen blev ny udviklingschef, mens Per Kondrup blev salgschef. Det har været en stor succes at uddelegere ledelseskompetencerne og få spredt ledelsen ud på flere hænder. Det har frigjort tid i direktionen til at tænke langsigtet og givet energi internt. Det er inspirerende at se så meget forandring og innovation, der kan skabes hurtigt i en organisation med ganske få greb.

Udviklingsprojekter

2017 har i høj grad stået i de store udviklingsejendommes tegn. Vi har arbejdet med nye lokalplaner for en række attraktive ejendomme, der har tiltrukket sig positiv opmærksomhed. Vi har samarbejdet med kommunerne om at skabe nye anvendelser og lokalplaner for de enkelte ejendomme. I processen har vi oplevet en ekstraordinær vilje til at overkomme problemer og skabe udvikling til fælles bedste. Samtidig betyder de nye lokalplaner, at en række betingede salg er blevet endelige. Vi kan således se tilbage på et produktivt år.

Et af de store projekter er Skovbrynet i Lyngby-Taarbæk Kommune. Skovbrynet har tidligere tilhørt Plantedirektoratet. Nu bliver de gamle forskningsfaciliteter forvandlet til en ny bydel for 652 studerende, seniorer og andre beboere, der får bopæl i bebyggelsen på i alt 34.500 m2. Byggeriet er ambitiøst med en sammenhængende bygning, der slynger sig på grunden, grøn løberute på taget og et rekreativt parkområde. I udviklingen af ejendommen har vi haft et konstruktivt samarbejde med foreningen Videnbyen Lyngby-Taarbæk samt Lyngby-Taarbæk Kommune.

I Cortex Park i Odense er konturerne af en ny bydel også ved at tegne sig. Cortex Park er en del af Campus Odense – et udviklingsområde for forskning, uddannelse, boliger og erhverv. I Campus Odense er Nyt OUH, Syddansk Universitet, iværksættermiljøer i Syddanske Forskerparker og morgendagens undervisere på UCL Lillebælt. Cortex Park ligger som en portal til det innovative område og vil fuldt udbygget rumme op mod 200.000 m2 bebyggelse. Knap 100.000 m2 bebyggelse er under salg og opførelse.

Et tilsvarende projekt fik også for alvor luft under vingerne i 2017, da lokalplan 2 på Flyvestation Værløse blev vedtaget. Flyvestation Værløse er et fascinerende område med historiske hangarer, shelters og landingsbane, der ligger øde hen. Freja overtog Sydlejren i sidste halvdel af 2013 og kan nu høste frugterne af et intenst udviklingsarbejde. De første boliger er begyndt at skyde op af jorden, de gamle hangarer er under forvandling, og den overordnede byggemodning er igangsat for alle 72 ha. Vi vil gerne sige tak til de mange samarbejdspartnere, der har gjort det muligt at få Flyvestationen klar til take off – ikke mindst Furesø Kommune.

I Helsingør kan vi også sige tak for et frugtbart samarbejde med Helsingør Kommune om omdannelsen af Helsingør Hospital til nyt bolig- og erhvervsområde. I december 2017 blev lokalplan 1 for transformation af sygehuset og den omgivende ejendom endeligt vedtaget. Det betyder, at betingelserne i de betingede købsaftaler er indfriet, og de første bebyggelser kan se dagens lys.

I Freja har vi også udbudt et parallelopdrag for Trøjborgkarreen i samarbejde med Aarhus Kommune. Her bad vi 4 tegnestuer om at komme med deres bud på omdannelsen af den gamle universitetsejendom. Arkitekternes visioner har givet os inspiration til den videre proces og vil fungere som et godt bagtæppe for arbejdet. Projektet er stadig i sin vorden, men vi tør godt love flere udadvendte funktioner, forskellige boligtyper, en mere åben bygningsmasse og stiforbindelser på kryds og tværs til at binde området sammen.

I 2017 kunne vi konstatere, at Københavns overborgmester Frank Jensen erklærede, at det var tid til at udvikle Lille Vesterbro på Godsbaneterrænnet efter mange års stilstand. Freja ejer Vasbygade 10-14 på ca. 8 ha. og har længe ønsket at sætte gang i udviklingen. Så det var en glædelig begivenhed, da vi sammen med de andre grundejere i slutningen af 2017 kunne sætte os sammen med Københavns Kommune og drøfte mulighederne for en fremtidig udvikling af området.

Indskud af ejendomme

I 2017 fik Freja indskudt 29 ejendomme. Ejendommene havde en samlet værdi på 367,2 mio. kr. Ejendommene kom fra Klima- Energi- og Bygningsministeriet samt Naturstyrelsen. Herudover købte Freja 6 ejendomme udenfor indskud i løbet af året.

Salg

Freja gennemførte 41 endelige salg i 2017. De solgte ejendomme tæller blandt andet en toldbygning på Ærø, et tidligere psykiatrihospital i Dianalund og to universitetsejendomme i København K. Alle fire ejendomme vil nu få nyt liv i hænderne på meget forskellige købere. Frejas sammensatte portefølje betyder, at vi kommer i kontakt med en bred skare af investorer. Den ene dag sælger vi en lille politiejendom på Grønland til en privatperson, den næste dag diskuterer vi byggeretter på et megaprojekt med en pensionskasse. Derudover oplever vi en stigende interesse for vores ejendomme fra udlandet.

I 2017 forsatte de positive takter på markedet og tog til i styrke i forhold til året før. Samtidig er de danske investorer blevet mere villige til at udvide deres geografiske søgefelt. I begyndelsen af opsvinget havde de kun blik for Aarhus og København. Nu kommer de gode tider hele landet til gode. Generelt oplever vi, at mange investorer søger mod ejendomsmarkedet, da traditionelle investeringer som obligationer giver et lavt afkast, og samtidig er der gode muligheder for finansiering af ejendomshandler.

Den stigende efterspørgsel på ejendomme har dog også drevet priserne op, så afkastet er faldet på traditionelle ejendomshandler. Derfor søger flere investorer over i store udviklingsprojekter, der er præget af større usikkerhed, men også giver mulighed for større gevinster. Generelt har projektsalget været i en rivende udvikling i 2017, hvor store udviklingsprojekter som Cortex Park i Odense, Helsingør Hospital og Flyvestation Værløse for alvor har fået luft under vingerne. Det er især byggeretter til boligbyggeri, der tiltrækker sig opmærksomhed. I 2017 og de foregående år har vi således indgået 16 betingede salg, der først bliver endelige ved nye lokalplaner for de flestes vedkommende. Det drejer sig blandt andet om Rolighedsvej 21, Frederiksberg, Nuuks Plads 2, København, og Bispetorvet 1-3, København, som vi først kan indregne i 2018 eller 2019.

I 2017 transformerede Freja ejendomme Ringe Sygehus til en moderne kontorejendom. Ejendommen blev udlejet til Faaborg-Midtfyn Kommune og efterfølgende indrettet og istandsat efter lejers ønsker, Faaborg-Midtfyn kommune flyttede ind i de nye lokaler i november 2017. Modellen med at finde lejere, udvikle og sælge ejendommene som investeringsejendomme er en god måde at aktivere bygninger, der har svært ved at blive solgt. Freja finder lejeren, sørger for ombygningen og skaber en god businesscase for investoren.

Året bød også på en spændende salgsopgave, da vi satte fem tidligere universitetsejendomme i København K til salg. Her samarbejdede vi med en række rådgivere om at forberede ejendommene til salg og havde RED Cushman Wakefield på som eksterne mæglere.

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 endvidere mulighed for at tildele medarbejdere et årligt ekstra vederlag, der tildeles på grundlag af en vurdering af individuelle indsatser og opnåede resultater. I 2017 blev der i alt udbetalt sådanne vederlag på 650.000 kr., svarende til 5,0 % 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. 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 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 2017 modtaget kutymemæssig udbetaling, der er deponeret eller sikret ved garanti. Handler for 260 mio. kr. af årets samlede omsætning afregnes først i 2018. 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 eventuelt mislighold er ejendommen fortsat Frejas, hvilket betyder, at kreditrisikoen er knyttet til avancen ved den misligholdte handel. I 2017 har selskabet ikke konstateret tab ved misligholdte handler. Der er i året indtægtsført 16 mio. kr. vedrørende en misligholdt handel fra 2008, som var fuldt afskrevet.

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 2017 ingen regulering på disse forpligtelser.

På udviklingsejendomme kan der ligeledes være klausuler med merkøbesum ved opnåelse af yderligere byggeretter. Der er i 2017 en positiv regulering på 7 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.

Vi oplever nogle gange købere, der mener, at Freja som statsligt selskab har et udvidet ansvar for at sikre, at vores ejendomme bliver solgt til et samfundstjenesteligt formål. Og til det må vi slå fast, at vi ikke er bevilligende myndighed, og at vi som udgangspunkt ikke fraviger vores hovedmål "Flere penge til fællesskabet". Med andre ord sælger vi til højstbydende.

Redegørelse for samfundsansvar

Freja skaber nyt liv i forladte 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 2,5 mia. kr. til statskassen i udbytte – penge som går i den fælles kasse. Dette er Frejas hovedformål, og derfor ligger vores største bidrag i CSR (Corporate Social Responsibility) sammenhæng her og vil fortsat gøre det fremover.

Siden vi meldte os ind i Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar, har Freja arbejdet på at formulere en CSR-politik og et Code of Conduct. Denne politik blev formuleret endeligt og rullet ud i organisationen i 2016. I anledningen af formuleringen af vores Code of Conduct organiserede vi et møde om CSR for interesserede virksomheder i bygge- og ejendomsbranchen i samarbejde med Bygherreforeningen. På mødet diskuterede vi CSR, og de dilemmaer virksomhederne står overfor i implementeringen, fx hvor mange krav du kan stille til leverandører og deres underleverandører.

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 fire overskrifter med delmål, som vi satte særligt fokus på: 1. Klima og Miljø, 2. Arbejdsforhold, 3. Kvalifikationer, 4. Valg af samarbejdspartnere. Og i 2018 har vi et nyt punkt omhandlende byggesager.

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 varmeforbruget, da det har den største økonomiske virkning. 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 2017. Da flere af vores bygninger bliver revet ned af køberne for at give plads til nybyggeri, gennemgår vi porteføljen for at sikre, at vi ikke har unødigt forbrug på nedrivningsejendomme. Dette mål har vi nået i 2017. Dog har vi justeret kriterierne, så vi ikke installerer intelligent varmestyring på ejendomme, vi forventer vil blive solgt indenfor 6 måneder.

På vores største tomgangsejendom har vi i efteråret investeret i et større energioptimeringsprojekt, som vi først kan måleeffekten af i 2018. Men vi har som mål, at vi kan spare 20% på denne ejendom og fastholde varmestyring på alle ejendomme på over 5.000 kvadratmeter, som vi ikke forventer vil blive revet ned eller solgt indenfor 6 måneder.

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. Derfor tog vi 2017 første skridt til at sætte fokus på denne oversete disciplin i facility management. Vi indledte et samarbejde med en statslig institution om at udarbejde en offentlig tilgængelig vejledning i opvarmning af tomme bygninger. Fokus i vejledningen skulle være på, hvordan du sparer på energien, uden bygningen tager skade. Vi bidrager økonomisk, og i 2018 er målet at få den økonomiske del helt på plads, så vi kan sætte gang i projektet.

Vi arbejder også med at få klart definerede klimamål ind i vores udviklingsprojekter og undersøge, om de har potentiale til at blive certificeret efter miljøcertificeringssystemet DGNB. Det gør vi i samarbejde med vores investorer, da kravene skal hænge sammen med den samlede økonomi i projektet. Og 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.

2. Arbejdsforhold

Vi har en målsætning om at fastholde Frejas lave sygefravær på under 5 dage pr. medarbejder. I 2016 var det 4,8, og i 2017 var det 4,0 dage. Vi vil ikke have personalesager, der skyldes et dårligt arbejdsmiljø.

Vi søger kontinuerligt at forbedre arbejdspladsen blandt andet ved hjælp fra en arbejdsmiljørepræsentant valgt af medarbejderne. Dette skal dog ses i lyset af, at Freja har 21 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. Derudover har Freja etableret en praktikaftale med Arkitektskolen, der indebærer en fast arkitektstuderende i praktik.

4. Samarbejdspartnere

I Freja er vi opmærksomme på vores samarbejdspartnere. Er vi i tvivl om en købers troværdighed, screener vi køber så godt, som det er muligt, før vi sælger en ejendom. Da ejendomsbranchen tiltrækker opportunistiske mennesker med et meget positivt sind, og vores ejendomme befinder sig i den høje ende på risikoskalaen, må vi acceptere en vis brancherisiko. Ejendomstypen og beliggenhed afgør, hvor stor økonomisk risiko vi vil påtage os.

Vi har gennemsigtige processer og giver alle lige mulighed for at deltage på investormøder. I efteråret 2017 satte vi fem spændende københavnerejendomme til salg. Her hjalp en ekstern mægler med at facilitere en proces, der sikrede, at alle interesserede kunne få information om ejendommene og fremkomme med bud. Vi har også oplevet stor interesse for en udviklingsejendom på Trøjborg i Aarhus. Her har vi haft investormøder med ca. 20 mulige investorer. Sadolin og Albæk skal nu hjælpe med den videre udvælgelsesproces.

Freja har i 2017 videreudviklet processen for indgåelse af større kontrakter til over 2 mio. kr. eller længerevarende samarbejdsaftaler med en rådgiver eller entreprenør. Vi har i 2017 således udviklet en Code of Conduct for leverandører og sat gang i en proces, hvor vi udleverer den til leverandører ved indgåelse af samarbejdsaftaler. Det gør vi for at sikre, at vores samarbejdspartnere lever op til de samme samfundsmæssige forpligtelser som os selv. Vi har en bred vifte af rådgivere og bruger ofte arkitektkonkurrencer til at vælge en rådgiver på et bestemt projekt. Eksempelvis har vi i 2017 gennemført et parallelopdrag om udviklingen af førnævnte ejendom på Trøjborg i Aarhus. Fire arkitektteams gav hver deres bud på en omdannelse af karreen med fokus på transformation af eksisterende bygninger, nybyggeri og opgradering af det landskabelige træk.

5. Byggesager

Vi har i 2017 oplevet et stigende antal store byggesager, og vi kan se, at tendensen fortsætter i 2018 og nogle år frem. Derfor har vi i 2017 udarbejdet et Code of Conduct til vore leverandører, som vi fremover vil udlevere, før de afgiver et bud. Vores Code of Conduct indeholder følgende punkter:
- Klima og miljø
- Menneskerettigheder og arbejdsforhold
- Sundhed og sikkerhed
- Antikorruption og forretningsetik

Dermed sikrer vi os, at de ved, hvad vi forventer af vores leverandører og deres underleverandører. Vi kan også kræve dokumentation for, at arbejdsforholdene overholder danske standarder. Denne procedure har vi udført to gange ultimo 2017, så resultatet foreligger ikke endnu. I 2018 vil vi begynde at udføre stikprøvekontroller på vores store byggesager, der vil blive suppleret med fysiske kontroller på byggepladsen.

I 2017 prøvede vi også kræfter med et nyt felt. Vi havde en stor ejendom på over 10.000 etagemeter, vi rev ned. Det var en øjenåbner for, hvor meget vi kan kræve i forhold til bæredygtighed, da vores leverandør endte med at genanvende over 90% af materialerne. I 2018 vil vi arbejde videre med at opstille mål for genanvendelsen på nedrivningsprojekter, velvidende det kan være svært at sætte konkrete mål for graden af genanvendelse, da det afhænger af den enkelte bygningstype.

Bestyrelse og ledelse

I løbet af 2017 har bestyrelsen 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 tre generalforsamlinger, hvoraf to var ekstraordinære og indkaldt for at godkende apportindskud af ejendomme.

Den ordinære generalforsamling blev afholdt 28. marts 2017. Her blev der udbetalt et udbytte på 400 mio. kr.

Frejas udviklingsdirektør siden 2008 Carsten Rasmussen indgår fra starten af 2017 i direktionen.

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 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 28. marts 2017	Ordinær generalforsamling
Den 23. juni 2017	Ekstraordinær generalforsamling – 46. indskud
Den 14. juli 2017	Ekstraordinær generalforsamling – 47. 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 2 kvinder 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 2018

Ejendomsbranchen er i en rivende udvikling. Investorer fra ind- og udland har deres blik rettet mod det positive danske ejendomsmarked, der anses som en sikker investering. Vi forventer, at tendensen fortsætter i 2018 med svagt voksende priser - særligt på boligmarkedet. Det er godt nyt for hele landet,

da investeringslysten ikke længere er begrænset til hovedstaden. I Freja ser vi frem til at sælge de sidste tre af vores fem city ejendomme i 2018. City ejendommene er juvelerne i vores samling, som tiltrækker sig opmærksomhed fra store nationale og internationale investorer. Her er mulighed for at bygge hotel lige midt i Købmagergade eller bygge lejligheder i et af de mest eksklusive områder af København K. Vi forudser derfor et rigtig godt resultat fra salget af de attraktive ejendomme i 2018.

Vi forventer også, at det gode samarbejde med regionerne bliver udvidet og udmønter sig i konkrete salg i 2018. Vi har allerede solgt en del sygehusejendomme og ser frem til at få nye ejendomme i porteføljen. Samtidig forventer vi at forstærke vores eksisterende leverandørnetværk, så vi kan præsentere flere spændende ejendomme i det nye år.

Da Frejas portefølje ved indgangen til 2018 indeholder et antal store ejendomme i København K, forventes endnu et fornemt resultat for 2018. 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 2018 i størrelsesordenen 700-900 mio. kr. før skat.

Resultatdisponering og generalforsamling

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat på 247,3 mio. kr. efter skat foreslås disponeret med udlodning af udbytte på 600,0 mio. kr. og med overførsel af 352,7 mio. kr. fra frie reserver.

Den ordinære generalforsamling finder sted tirsdag den 20. marts 2018 hos Freja.

Regnskabsberetning 2017

Årets resultat er et overskud på 317,2 mio. kr. før skat. Efter skat er resultatet 247,4 mio. kr. Selskabet har samlede aktiver pr. 31. december 2017 for 1.994,7 mio. kr. Selskabets egenkapital er 1.790,8 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 2017 indregnet 41 salg heraf endeligt salg af 25 ejendomme og 16 delsalg af ejendomme. Netto er der indtægtsført salg af ejendomme på 659,0 mio. kr. og en nettoavance på 323,0 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 22,9 mio. kr. vedrørende reguleringer på tidligere års salg ved to handler.

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 vurderet, at den forventede nettorealisationsværdi ikke er lavere end kostprisen på nogen ejendomme. Der er tilbageført nedskrivning vedrørende tidligere år på i alt 10,0 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 16 aftaler indgået i 2017 eller tidligere år ikke er indregnet. Det er selskabets forventning, at de suspensive betingelser for disse handler vil blive afklaret i 2018 og 2019. Den foreløbige salgssum er 693 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 2017 med et resultat på 13,8 mio. kr. I året har mange af de større ejendomme været udlejede, men en del af disse lejemål er enten fraflyttet eller solgt i løbet af året, hvorfor resultatet er væsentligt lavere end i 2016.

Driftsindtægter, husleje mv. udgør 55,8 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 42,0 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 *finansieringsomkostninger* er markant påvirket af de negative rentesatser.

Skat

Skat af årets resultat udgør 69,8 mio. kr., som fremkommer ved aktuel skat for året med 69,7 mio. kr. og negativ ændring af udskudt skat med 0,1 mio. kr. Selskabets effektive skatteprocent udgør 22,0%. Selskabet har aktiveret tilgodehavende udskudt skat med 15,9 mio. kr.

Årets resultat

Årets resultat på 247,4 mio. kr. efter skat foreslås disponeret med udlodning af udbytte på 600,0 mio. kr. og med overførsel af 352,6 mio. kr. fra frie reserver.

Balancen

Balancen er med 1.994,7 mio. kr. 74,1 mio. kr. lavere i forhold til primo. Der er på aktivsiden sket en stigning i *omsætningsejendomme* på 219,8 mio. kr. som følge af at årets indskud af ejendomme har kunne opveje værdien af afgangen i året. På *deponeringer* og *tilgodehavender* er der samlet sket et fald på 177,5 mio. kr., og likviditet er faldet med 119,8 mio. kr. På passivsiden er der et fald i *egenkapitalen* på 115,6 mio. kr. som følge af betalt udbytte for 2016 på 400,0 mio. kr. som opvejes af årets resultat og kapitaludvidelser med samlet 284,3 mio. kr.

Aktiver

Kortfristede aktiver

Ejendomme
Værdien af selskabets 60 ejendomme udgør i alt 938,7 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 29 ejendomme i to indskud med 367,2 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 321,5 mio. kr. Posten omfatter selskabets tilgodehavender vedrørende solgte ejendomme efter fradrag af forudbetalinger og deponeringer.

Likvider udgør 474,6 mio. kr. Hele beløbet er placeret på anfordringsvilkår.

Egenkapital

Selskabets *egenkapital* udgør 1.790,8 mio. kr.

Der er i løbet af året foretaget kapitalforhøjelser på i alt 37,0 mio. kr. i forbindelse med to indskud af ejendomme. Den nominelle aktiekapital blev ved kapitalforhøjelsen øget med 1,0 mio. kr. til 41,0 mio. kr.

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

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser
De kortfristede gældsforpligtelser udgør i alt 203,9 mio. kr. Heraf udgør *anden gæld* 167,3 mio. kr., *andre gældsforpligtelser* 5,8 mio. kr. og *forudbetalinger vedr. suspensive salg* 30,8 mio. kr.

Andre forpligtelser
Selskabet er ikke part i nogle retstvister.

Pengestrømme

Selskabet har haft positive likvide beholdninger i hele 2017. Der er udbetalt udbytte med 400,0 mio. kr. i 1. kvartal. Ved nye indskud af ejendomme er kontant betalt 315,4 mio. kr. Der er betalt selskabsskat med 71,7 mio. kr. Årets samlede pengestrøm er negativ med 119,8 mio. kr. hvilket skyldes en større binding i *ejendomme* på 219,8 mio. kr. samt fald i *egenkapitalen* på 115,6 mio. kr.

Selskabets kreditfaciliteter i pengeinstitutter har ikke været anvendt i 2017. De samlede kreditfaciliteter er på 5,0 mio. kr. ultimo året.

Årets netto pengestrøm har været negativ med 119,8 mio. kr., som fordeles med
281,4 mio. kr. fra driftsaktivitet, -1,2 mio. kr. til investeringsaktivitet og - 400,0 mio. kr. fra finansieringsaktivitet.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2017 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 2017 samt af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

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 7. februar 2018

Direktion

Karen Mosbech
administrerende direktør

Carsten Rasmussen
direktør

Bestyrelsen

Søren Johansen
bestyrelsesformand

Hans J. Carstensen
næstformand

Ane Arnth Jensen

Lene Dammand Lund

Bo Rygaard

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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 udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

København, den 7. februar 2018

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

Mogens Andreasen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28603

Henrik Reedtz
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 24830

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Freja Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Freja Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 regnskabsbrugerne 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:

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN
1. januar - 31. december

(t. kr.)	Note	2017	2016
Nettoomsætning	4	659.036	990.694
Kostpris	5	325.443	368.284
Salgsomkostninger		10.625	10.252
Avance ved årets salg		322.968	612.158
Nedskrivninger på ejendomme	14	-10.000	30.000
Resultat af salg og udvikling af ejendomme		332.968	582.158
Driftsindtægter, husleje m.v.		55.787	62.798
Driftsomkostninger	6	41.985	35.365
Resultat af drift af ejendomme		13.802	27.433
Resultat af ejendomsvirksomhed		346.770	609.591
Administrationsomkostninger	7	26.555	24.771
Resultat før finansielle poster (EBIT)		320.215	584.820
Finansieringsindtægter	8	88	3.569
Finansieringsomkostninger	9	3.086	2.707
Finansielle poster, netto		-2.998	862
Resultat før skat		317.217	585.682
Skat af årets resultat	10	69.839	129.052
Årets resultat		247.378	456.630
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst		247.378	456.630
Resultatdisponering			
Foreslået udbytte		600.000	400.000
Overført resultat		-352.622	56.630
		247.378	456.630

BALANCE pr. 31. december

(t. kr.)	Note	2017	2016
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar		1.884	1.082
Materielle aktiver i alt	11	1.884	1.082
Finansielle aktiver			
Værdipapirer	12	0	0
Udskudt skat	13	15.900	16.000
Depositum		539	539
Finansielle aktiver i alt		16.439	16.539
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		18.323	17.621
Kortfristede aktiver			
Omsætningsejendomme			
Ejendomme	14	938.653	718.889
Omsætningsejendomme i alt		938.653	718.889
Tilgodehavender			
Tilgodehavende solgte ejendomme		321.490	509.665
Andre tilgodehavender		10.386	7.994
Deponeringer, ejendomssalg		230.965	220.275
Selskabsskat	15	265	0
Tilgodehavender i alt	19	563.106	737.934
Likvide beholdninger	19	474.607	594.388
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		1.976.366	2.051.211
AKTIVER I ALT		1.994.689	2.068.832

BALANCE pr. 31. december

(t. kr.)	Note	2017	2016
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		40.991	40.009
Overkurs ved emission		606.257	570.239
Overført resultat		543.537	896.159
Foreslået udbytte		600.000	400.000
EGENKAPITAL I ALT		1.790.785	1.906.407
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Andre gældsforpligtelser		0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Forudbetalinger suspensive salg		30.739	3.585
Andre gældsforpligtelser		5.826	25.618
Anden gæld	16	167.339	131.563
Selskabsskat	15	0	1.659
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		203.904	162.425
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		203.904	162.425
PASSIVER I ALT		1.994.689	2.068.832

PENGESTRØMSOPGØRELSE

(t. kr.)	2017	2016
Resultat før skat	317.217	585.682
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.:		
Afskrivninger	405	613
Nedskrivning og hensættelser på ejendomme	-10.000	30.000
Finansielle poster, netto	2.998	-862
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	310.620	615.433
Forskydning i:		
Omsætningsejendomme	-182.764	134.232
Tilgodehavender	185.783	-277.962
Deponeringer, ejendomssalg	-10.690	184.173
Forudbetalinger, suspensive salg	27.154	-14.415
Andre gældsforpligtelser	-9.792	6.654
Anden gæld	35.776	112.076
Pengestrøm fra primær drift	356.087	760.191
Finansielle poster netto, modtaget	-2.998	862
Pengestrøm fra drift før skat	353.089	761.053
Betalt selskabsskat	-71.662	-127.000
Pengestrøm fra driftsaktivitet	281.427	634.053
Investeringer:		
Investering i langfristede aktiver	-1.208	-993
Værdipapirer	0	2.818
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-1.208	1.825
Aktionær:		
Udbetalt udbytte	-400.000	-400.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-400.000	-400.000
Årets pengestrøm	-119.781	235.878
Likvider, 1. januar	594.388	358.510
Likvider, 31. december	474.607	594.388
Selskabet har herudover ved årets udgang kreditfaciliteter på	5.000	30.000

EGENKAPITALOPGØRELSE

(t. kr.)	Aktie-kapital	Overkurs ved emission	*Akkumuleret resultat*	*Akkumuleret udlodning*	Overført resultat	Fore-slået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	39.539	553.709	*2.499.140*	*-1.659.611*	839.529	400.000	1.832.777
Egenkapitalbevægelser i 2016							
Totalindkomst			*456.630*		456.630		456.630
Foreslået udbytte				*-400.000*	-400.000	400.000	0
Årets kapitaludvidelser ved apportindskud	470	16.530					17.000
Udloddet udbytte						-400.000	-400.000
Egenkapitalbevægelser i 2016 i alt	470	16.530	*456.630*	*-400.000*	56.630	0	73.630
Egenkapital 31. december 2016	40.009	570.239	*2.955.770*	*-2.059.611*	896.159	400.000	1.906.407
Egenkapitalbevægelser i 2017							
Totalindkomst			*247.378*		247.378		247.378
Foreslået udbytte				*-600.000*	-600.000	600.000	0
Årets kapitaludvidelser ved apportindskud	982	36.018					37.000
Udloddet udbytte						-400.000	-400.000
Egenkapitalbevægelser i 2017 i alt	982	36.018	*247.378*	*-600.000*	-352.622	200.000	-115.622
Egenkapital 31. december 2017	40.991	606.257	*3.203.148*	*-2.659.611*	543.537	600.000	1.790.785

Aktiekapitalen er fordelt i aktier à kr. 100

FORTEGNELSE OVER NOTER

Note		Side
	Generelle:	
1	Anvendt regnskabspraksis	25
2	Regnskabsmæssige vurderinger og skøn	28
3	Risici	28
	Reference til resultatopgørelse og balance	
4	Nettoomsætning	30
5	Kostpris (solgte ejendomme)	30
6	Driftsomkostninger	30
7	Administrationsomkostninger	30
8	Finansieringsindtægter	31
9	Finansieringsomkostninger	31
10	Skat af årets resultat	31
11	Materielle aktiver	31
12	Værdipapirer	32
13	Udskudt skat	32
14	Ejendomme	32
15	Selskabsskat	33
16	Anden gæld	33
	Øvrige noter	
17	Andre forpligtelser	33
18	Eventualforpligtelser	33
19	Finansielle aktiver og forpligtelser	33
20	Honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor	35
21	Nærtstående parter	35
22	Kapitalforhold	35
23	Begivenheder efter regnskabsårets udløb	35
24	Ny regnskabsregulering	36

NOTER (t.kr.)

Note 1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Freja ejendomme A/S for 2017 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 7. februar 2018 behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Freja ejendomme. Årsrapporten forelægges til Freja ejendommes aktionær til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 20. marts 2018.

Alle standarder og fortolkninger, der er udstedt og trådt i kraft pr. 31. december 2017, er anvendt. Nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag godkendt af IASB og EU med ikrafttræden i regnskabsåret 2017 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 2017 og senere. Disse forventes ikke at få væsentlig indvirkning på fremtidige årsrapporter. For en uddybende omtale heraf henvises til note 24.

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

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

Egenkapitalens forrentning efter skat	$\frac{\text{Resultat efter skat}}{\text{Gns. egenkapital}}$
Afkastgrad	$\frac{\text{EBIT + finans. indt.}}{\text{Gns. balancesum}}$
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 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 2018 med ± 7,0 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.

NOTER (t. kr.)

Note 4 Nettoomsætning	**2017**	**2016**
Salgssum, overdragede handler	636.136	751.841
Andre indtægter	0	500
Regulering salgssum, tidligere års salg	22.900	238.353
	659.036	990.694

Note 5 Kostpris		
Anskaffelsessum, solgte ejendomme	325.443	364.284
Regulering kostpris, tidligere års salg	0	4.000
	325.443	368.284

Note 6 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter mv.	11.678	12.584
Ejendomsskatter tidligere år	286	-1.021
Vicevært, vagt og alarm mv.	7.471	6.832
Reparation og vedligeholdelse	5.218	4.299
Driftsomkostninger i øvrigt	17.332	12.671
	41.985	35.365

Note 7 Administrationsomkostninger		
I administrationsomkostninger indgår personaleomkostninger således:		
Gager og lønninger	14.852	14.029
Sociale omkostninger	70	81
	14.922	14.110
Vederlag til direktion:		
Adm. direktør, fast gage	2.076	2.026
Bonusordning *)	519	456
Adm. direktør, i alt	2.595	2.482
Direktør, fast gage indtrådt i direktionen 1. januar 2017	1.500	-
Bonusordning *)	300	-
Direktør, i alt	1.800	-
Vederlag til bestyrelse:		
Formand	300	300
Næstformand	200	200
Øvrige 3 bestyrelsesmedlemmer	300	300
	800	800
Gager og lønninger mv. i alt	18.317	17.392

*) 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 en 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	183	110
Der er stillet fri bil til rådighed for direktøren. Beskatningsværdien heraf udgør	90	-
Det gennemsnitlige antal ansatte har udgjort	21	20

NOTER (t. kr.)

Note 8 Finansieringsindtægter	2017	2016
Renteindtægter værdipapirer	0	1.879
Afkast aktiver disponible for salg i alt	0	1.879
Renteindtægter tilgodehavende solgte ejendomme	0	621
Renteindtægter andre tilgodehavender	88	164
Renteindtægter deponeringer	0	905
Renteindtægter likvide beholdninger	0	0
Afkast udlån og tilgodehavender	88	1.690
Finansieringsindtægter i alt	88	3.569

Note 9 Finansieringsomkostninger

Renter anden gæld	45	42
Renteomkostninger likvide beholdninger	2.478	2.436
Renteomkostninger deponeringer	511	212
Renter selskabsskat	52	17
Finansieringsomkostninger i alt	3.086	2.707

Note 10 Skat af årets resultat

Årets skat kan opdeles således:		
Skat af årets resultat	69.839	129.052
	69.839	129.052
Skat af årets resultat fremkommer således:		
Aktuel skat	69.739	131.752
Regulering af udskudt skat	100	-2.700
	69.839	129.052
Afstemning af selskabets effektive skatteprocent:		
Selskabsskatteprocent	22,0%	22,0%
Effektiv skatteprocent	22,0%	22,0%

Note 11 Materielle aktiver

Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	2.534	2.469
Tilgang	1.207	1038
Afgang	0	973
Anskaffelsessum 31. december	3.741	2.534
Afskrivninger 1. januar	1.452	1.812
Afskrivning vedrørende afgang	0	973
Årets afskrivning	405	613
Afskrivninger 31. december	1.857	1.452
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.884	1.082

Forventet levetid, 3-7 år

NOTER (t. kr.)

Note 12 Værdipapirer	**2017**	**2016**
Anskaffelsessum 1. januar	0	2.818
Tilgang	0	0
Afgang	0	-2.818
Anskaffelsessum 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

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	16.000	13.300
Årets regulering jf. note 10	-100	2.700
	15.900	16.000
Udskudt skat indregnes således i balancen:		
Udskudt skat (aktiv)	15.900	16.000
Udskudt skat (forpligtelse)	0	0
	15.900	16.000
Udskudt skat vedrører ejendomme, som forventes realiseret indenfor 1-5 år	15.900	16.000

Note 14 Ejendomme

Anskaffelsessum 1. januar	748.789	889.021
Tilgang ved apportindskud og køb	414.516	179.063
Tilgang ved forbedringer mv.	74.271	30.942
Tilgang avancedeling	56.420	31.047
Afgang, salg	-326.943	-381.284
Anskaffelsessum 31. december	967.053	748.789
Nedskrivninger 1. januar	29.900	22.900
Årets tilgang	0	20.000
Årets afgang af tidligere års nedskrivning som følge af salg	1.500	13.000
Nedskrivninger 31. december	28.400	29.900
Regnskabsmæssig værdi 31. december	938.653	718.889

Der er tilbageført 10.000 t.kr. vedrørende tidligere års nedskrivninger på tabsgivende kontrakt indregnet under posten Andre gældsforpligtelser

Den regnskabsmæssige værdi af nedskrevne ejendomme (varelager) udgør 37.850 t. kr.(25.500 t. kr.).

For ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 79.500 t. kr.(80.900 kr.), er indgået aftale om deling af avance med oprindelig ejer, såfremt ejendommene sælges inden for en nærmere fastsat periode, svarende til perioden 2018-2023. 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	497.000	414.000
Forventet salg over 1 år efter balancedagen	441.653	304.889
	938.653	718.889

NOTER (t. kr.)

Note 15 Selskabsskat

	2017	2016
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar	-1.659	3.093
Regulering tidligere år	0	0
Skat af årets resultat	-69.739	-131.752
Betalt selskabsskat i året	71.663	127.000
	265	-1.659

Note 16 Anden gæld

Miljøopgaver og byggemodning, solgte ejendomme	96.316	23.735
Øvrig gæld, solgte ejendomme	68	3.228
Skyldig moms	0	92.287
Øvrig anden gæld	70.955	12.313
	167.339	131.563

Note 17 Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakt og areallejekontrakter med en uopsigelighedsperiode. Lejeforpligtelsen udgør i opsigelsesperioden	11.300	13.500
Omkostningsført i året	1.150	650
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	1.660	2.400
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	1.600	1.200
Forfald mellem 2 og 5 år efter balancedagen	6.400	4.800
Forfald over 5 år efter balancedagen	1.640	5.100
	11.300	13.500

Note 18 Eventualforpligtelser

Selskabet er ikke part i nogle retstvister.

Note 19 Finansielle aktiver og forpligtelser

Finansielle aktiver

Aktiver disponible for salg:		
Værdipapirer		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	0	0
Forfald over 1 år efter balancedagen	0	0
Aktiver disponible for salg i alt	0	0

NOTER (t. kr.)

Note 19 Finansielle aktiver og forpligtelser, fortsat	**2017**	**2016**
Udlån og tilgodehavender:		
Tilgodehavender for solgte ejendomme		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	156.407	365.011
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	88.190	36.200
Forfald mellem 2 og 5 år efter balancedagen	76.893	108.454
	321.490	509.665
Andre tilgodehavender		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	10.386	7.994
Deponeringer		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	230.965	220.275
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	0	0
	230.965	220.275
Selskabsskat		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	265	0
Likvide beholdninger		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	474.607	594.388
Udlån og tilgodehavender i alt	1.037.713	1.332.322
Dagsværdi for udlån og tilgodehavender i alt	1.037.713	1.332.322

Maksimal kreditrisiko er 1.037.448 t. kr. (1.332.322 t. kr.). På balancedagen er der modtaget garantier for 91.245 t. kr. (43.900 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 33 % (35 %).

Ingen tilgodehavender er overforfaldne pr. 31. december 2017 (2016).

Finansielle gældsforpligtelser

Anden gæld		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	167.339	128.003
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	0	3.560
	167.339	131.563
Andre gældsforpligtelser		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	5.826	25.618
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	0	0
Forfald over 2 år efter balancedagen	0	0
	5.826	25.618
Forudbetalinger, suspensive salg		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	30.739	3.585
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	0	0
	30.739	3.585
Selskabsskat		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	0	1.659
Finansielle gældsforpligtelser i alt	203.904	162.425
Dagsværdi finansielle gældsforpligtelser i alt	203.904	162.425

NOTER (t. kr.)

Note 20 Honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor	2017	2016
Lovpligtig revision	350	350
Andre erklæringer med sikkerhed	209	225
Skattemæssig assistance	0	0
Andre ydelser	37	68
	596	643

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 2016 er solgt en ejendom til en statslig institution. Salgssummen andrager 46.000 t. kr. og er gennemført på markedsvilkår. Handlen er indtægtsført i 2016.

Årets apportindskud har omfattet 2 (2) indskud. Indskuddene har omfattet 29 (16) ejendomme. Herudover er købt 6 ejendomme uden aktstykke.

Ejendomme	367.229	167.645
Gæld	14.879	6.927
Betalt kontant	315.350	143.718
Apportindskud	37.000	17.000

Ejendommene er indskudt til vurderet markedsværdi.

Udbetalt udbytte i året	400.000	400.000
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.

NOTER (t. kr.)

Note 24 Ny regnskabsregulering

IASB har på tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport udsendt følgende nye og ændrede regnskabsstandarder

- IFRS 9 *Financial Instruments* og efterfølgende amendments to IFRS 9, IFRS 7 og IAS 39
- IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*
- IFRS 16 *Leases*
- IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers — Clarifications to IFRS 15*

Af ovenstående er IFRS 9 og IFRS 15 godkendt af EU.

De godkendte ikke-ikrafttrådte standarder og fortolkningsbidrag implementeres i takt med, at de bliver obligatoriske for Freja Ejendomme A/S. Af ovenstående standarder og fortolkningsbidrag er det vurderet, at alene IFRS 9, IFRS 15 og IFRS 16 i et vist omfang potentielt kan få indflydelse på indregning og måling for Freja Ejendomme A/S. Selskabet har afsluttet en analyse af den forventede effekt af IFRS 9 og IFRS 15.

IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*, der erstatter de nuværende omsætningsstandarder (IAS 11 og IAS 18) og fortolkningsbidrag, indfører en ny model for indregning og måling af omsætning vedrørende salgskontrakter med kunder. Standarden træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018 eller senere.

Den nye model bygger på en fem-trins proces, som skal følges for alle salgskontrakter med kunder for at fastlægge, hvornår og hvordan omsætning skal indregnes i resultatopgørelsen.

De væsentligste ændringer i IFRS 15 i forhold til nuværende praksis er:

- En salgstransaktion skal indregnes som omsætning i resultatopgørelsen, i takt med at kontrollen (der kan ske enten på et bestemt tidspunkt eller over tid) over varen henholdsvis serviceydelsen overgår til kunden (det nuværende "risk and rewards"-koncept erstattes således af et kontrolkoncept)
- Ny og mere detaljeret vejledning for, hvordan deltransaktioner i en salgskontrakt identificeres, samt hvordan de enkelte komponenter skal indregnes og måles
- Ny og mere detaljeret vejledning for indregning af omsætning over tid.

Freja Ejendomme A/S har foretaget en detaljeret analyse af den nye standards forventede betydning for selskabet. Baseret på analyser af selskabets nuværende kontrakttyper, herunder selskabets salg af handelsvarer (ejendomme) samt omsætning vedrørende lejeindtægter vurderer Freja Ejendomme A/S, at IFRS 15 ikke vil få indflydelse på indregning og måling.

IFRS 9 Financial Instruments, der erstatter IAS 39, ændrer klassifikation og den deraf afledte måling af finansielle aktiver og forpligtelser. Standarden træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018 eller senere.

Der introduceres en mere logisk tilgang til klassifikation af finansielle aktiver drevet af virksomhedens forretningsmodel og de underliggende pengestrømmes karakteristika. Samtidig introduceres der en ny nedskrivningsmodel for alle finansielle aktiver.

Den såkaldte "Expected loss"-model vil kræve en mere rettidig indregning af forventede tab både ved første indregning og efterfølgende end den nugældende model, hvor en nedskrivning først indregnes, når der er indikationer på tab (incurred loss-model).

For virksomheder, der måler deres finansielle forpligtelser til dagsværdi, betyder IFRS 9, at dagsværdiudsving som følge af ændringer i virksomhedens egen kreditrisiko ikke længere skal indregnes i resultatopgørelsen, men fremover skal indregnes i anden totalindkomst.

Freja Ejendomme A/S har foretaget en detaljeret analyse af selskabets nuværende finansielle struktur og risikoprofil. Baseret på denne analyse er det vurderingen, at standarden ikke vil få betydning for selskabet.

IFRS 16 Leases er udsendt medio januar 2016. Standarden, der træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2019 eller senere, ændrer den regnskabsmæssige behandling betydeligt for de leasingkontrakter, der i dag behandles som operationelle leasingaftaler. Standarden kræver således, at alle leasingkontrakter uanset type — med få undtagelser — skal indregnes i leasingtagers balance som et aktiv med en tilhørende leasingforpligtelse. Samtidig vil leasingtagers resultatopgørelse blive påvirket, idet den årlige leasingomkostning fremover vil bestå af 2 elementer — dels en afskrivning og dels en renteomkostning — i modsætning til i dag, hvor den årlige omkostning vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes i ét beløb under driftsomkostninger.

Freja ejendomme A/S har på nuværende tidspunkt ikke færdiggjort analyse af påvirkningen af implementering af IFRS 16. Den forventes dog ikke at få væsentlig indvirkning på fremtidige årsrapporter.

Ejendomsoversigt pr. 31. december 2017

Ejendom	Formål ved indskud	Grundareal m²	Etageareal m²
Wildersgade 15, København K	Bolig	139	351
Købmagergade 50, København K	Undervisning	2.631	10.100
Købmagergade 44-46, København K	Undervisning	2.650	10.800
Vasbygade 10 og 22, 2450 København SV (restejd.)	Toldkammer	77.932	20.965
Følager 5, 2500 Valby (restejd.)	Grundstykke	2.456	-
Herstedlund, 2620 Albertslund (restejd.)	Grundstykke	2.673	-
Holsbjergvej 20, 2620 Albertslund	Grundstykke	7.688	-
Avedøre Flyveplads, Gl. Køge Landevej 580, 2660 Brøndby Strand	Flyveplads	97.602	1.401
Sømosepark 1, 2750 Ballerup	Grundstykke	29.412	-
Mørkhøj Bygade 19, 2860 Søborg	Administration og laboratorium	47.064	20.025
Dr. Neergaards Vej 15, 2970 Hørsholm	Administration og laboratorium	Lejet grund	11.962
Lågegyde 5U, 2970 Hørsholm	Fredsskov	5.180	-
Helsingør Hospital, Esrumvej 145, 3000 Helsingør, restejd.	Hospital	95.159	9.905
Auderød Byvej 4, 3300 Frederiksværk	Landbrugsejendom	82.000	1.900
Carlsbergvej 32E, 3400 Hillerød, restejd.	Baneterræn	3.987	-
Værløse Flyvestaion, Sydlejren, Jonstrupvej 300, Værløse, restejd.	Flyvestation	383.200	13.325
Carl Egedesvej, Narsaq - Grønland	Bolig	-	144
Imersuarmut, Aasiaat - Grønland	Bolig	-	200
Niels Egedesvej, Aasiaat - Grønland	Bolig	-	144
Peter Høeghsvej, Qaqortoq - Grønland	Bolig	-	108
Risø Huse 1, 4000 Roskilde	Gæsteboliger	2.086	393
Risø Huse 11-43, 4000 Roskilde	Gæsteboliger	209.565	3.323
Frederiksborgvej 355, 4000 Roskilde	Landbrugsejendom	261.878	1.950
Frederiksborgvej 390, 4000 Roskilde	Landbrugsejendom	185.215	974
Flyvervej 10, Lundby, 4070 Kirke-Hyllinge	Undervisning	216.350	6.058
Annebjergparken, 4500 Nykøbing Sj., restejd.	Hospital	51.787	9.361
Nordhøjvej 6, 4640 Faxe	Museum	102	30
Bråbyvej 45, 4690 Haslev (restejd.)	Grundstykke	4.178	-
Islandsgade 2, 5000 Odense C	Undervisning	3.689	2.493
Campusvej 55, 5000 Odense (restejd.)	Landbrugsareal	413.373	842
Blangstedgårdsvej 4, 5220 Odense SØ	Undervisning	69.000	13.063
Lucernemarken 1, 5260 Odense S	Undervisning	19.977	3.049
Brovejen 242, 5500 Middelfart	Politistation	4.072	1.214
Faaborg Sygehus, Odensevej 51, 5600 Faaborg	Sygehus	21.149	11.857
Tinghusgade 43, 5700 Svendborg	Retsbygning	5.017	2.741
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
Vejenvej 55, 6600 Vejen	Forsøgsstation	4.048	635
Adgangsvejen 3, 6700 Esbjerg	Administration	Lejet grund	5.248
Vejers Havvej 105, 6840 Oksbøl	Grundstykke	8.366	-
Nørreport 1, 7500 Holstebro	Politistation	3.597	3.231
Niels Juels Gade 84, 8200 Aarhus N	Undervisning	11.930	18.076
Molsvej 122, Femmøller, 8400 Ebeltoft	Administration	13.485	750
Vestre Skovvej 1, 8500 Grenå	Politistation	12.941	3.468
Adelgade 38, 8660 Skanderborg	Retsbygning	782	1.230
Toldbodsgade 3, 8900 Randers	Administration	3.188	5.538
Kroghstræde 6, 9220 Aalborg	Undervisning	5.125	1.990

fortsættes på næste side

Ejendomsoversigt pr. 31. december 2017, fortsat

Ejendomme med optionsaftale eller betinget skøde med suspensive vilkår pr. 31. december 2017

	Formål ved indskud	Grundareal m²	Etageareal m²
Bispetorvet 1-3, København K	Undervisning	765	3.769
Rolighedsvej 21, 1870 Frederiksberg	Undervisning	35.771	1.663
Rolighedsvej 25, 1958 Frederiksberg	Administration og laboratorium	22.596	14.492
Nuuks Plads 2, 2200 København N	Landsarkiv	5.671	7.065
Amagerfælledvej 52, 2300 København S	Bolig	135	700
Amagerfælledvej 56, 2300 København S	Administration	1.000	235
Helsingør Hospital, Esrumvej 145, 3000 Helsingør, delsalg	Hospital, grundstykke	20.000	15.000
Carlsbergvej 32E, 3400 Hillerød, 2 delsalg	Baneterræn	2.000	-
Værløse Flyvestaion, Sydlejren, 3500 Værløse, delsalg	Flyvestation	46.800	-
Universitetsvej 1, 4000 Roskilde	Undervisning	5.000	4.547
Campusvej 55, 5000 Odense, delsalg	Landbrugsareal	2.000	-
Ringe Sygehus, Lindevej 3-6, 5750 Ringe	Sygehus	17.185	7.874
Palævej 1, 6440 Augustenborg, delsalg	Sanatorium	15.000	1.969
Østervangsvej 26E, 8900 Randers	Undervisning og kollegium	1.636	2.672
Frederik Bajers Vej 7K, 9220 Aalborg	Undervisning	3.000	2.732

Ejendomme solgt i 2017	Formål ved indskud	Grundareal m²	Etageareal m²
Sankt Peders Stræde 19, København K	Undervisning	524	1.482
Studiestræde 34, København K	Undervisning	768	3.269
Artillerivej 73A+B, 2300 København S	Ballonhangar	17.287	1.411
Følager 5, 2500 Valby, delsalg	Grundstykke	6.442	-
Herlev Bygade 50 C st., 2730 Herlev	Politistation	162	162
Rolighedsvej 1, 2750 Ballerup	Grundstykke	6.398	-
Skovbrynet 2-24, 2900 Lyngby	Administration og laboratorium	34.338	16.207
Hørsholm Allé 4, 2970 Hørsholm	Politistation	6.067	3.334
Helsingør Hospital, Esrumvej 145, 3000 Helsingør, delsalg	Hospital, grundstykke	30.000	-
Ndr. Strandvej 87, 3150 Hellebæk	Restaurant	4.788	619
Værløse Flyvestaion, Sydlejren, 3500 Værløse, delsalg	Flyvestation	300.000	30.000
Aqqusinertaaq B-351, Upernavik	Bolig	-	128
Dr. Sells Vej 35, 4293 Dianalund	Hospital	90.677	6.321
Annebjergparken, 4500 Nykøbing Sj., delsalg	Hospital	8.973	3.619
Hjultorv 2, 4700 Næstved	Retsbygning	481	931
Campusvej 55, 5000 Odense, delsalg	Landbrugsareal	2.000	-
Middelfartvej 180 E, 5200 Odense V	Undervisning	30.113	4.211
Rømersvej 3, 5200 Odense V	Undervisning	20.243	5.088
Bjørnemosevej 141, 5260 Odense S	Undervisning	4.410	96
Tvedvej 2, 5700 Svendborg	Retsbygning	22.529	934
Jomfruvejen 1, 5970 Ærøskøbing	Politistation	Lejet grund	312
Kalvøvej 14-16, 6230 Rødekro	Museum	405	404
Voldgade 3/Blegen 9, 6400 Sønderborg	Undervisning	11.175	10.214
Rindumsgårds Alle 3, 6950 Ringkøbing	Amtmandsgård	67.640	1.254
Sønder Klitvej 72, 6960 Hvide Sande	Redningsstaion	4.300	103
Nørreåvej 19, 8830 Tjele	Landbrugsejendom	24.168	3.607
Nørreåvej 23, 8830 Tjele	Landbrugsejendom	3.504	130