ÅRSRAPPORT 2018
Freja ejendomme A/S

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

Fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 26. marts 2019.

Som dirigent:

Artur Bugsgang

26/03/19
Vedtaget at forhøje
udbytte til kr 600.000.000-

Indholdsfortegnelse: **Side**

Oplysninger om selskabet	1
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsens beretning	4
Regnskabsberetning	15
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	18
Den uafhængige revisors erklæring	19
Årsregnskab	
Totalindkomstopgørelse	20
Balance	21
Pengestrømsopgørelse	23
Egenkapitalopgørelse	24
Fortegnelse over noter	25
Andre oplysninger	
Ejendomsoversigt	39

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsætning	1.343,3	659,0	990,7	760,6	741,3
Resultat af salg og udvikling af ejendomme	917,4	333,0	582,2	284,6	417,6
Resultat af drift af ejendomme	-9,5	13,8	27,4	2,7	-1,3
Resultat af ejendomsvirksomhed	907,9	346,8	609,6	287,3	416,3
Administration m.v.	-28,3	-26,6	-24,8	-24,0	-24,1
Resultat før finansielle poster (EBIT)	879,6	320,2	584,8	263,3	392,2
Finansielle poster, netto	-3,9	-3,0	0,9	1,4	5,0
Resultat før skat	875,7	317,2	585,7	264,7	397,2
Skat af årets resultat	-192,8	-69,8	-129,1	-62,9	-98,5
Årets resultat (Totalindkomst)	**682,9**	**247,4**	**456,6**	**201,8**	**298,7**

Balance pr. 31.12	2018	2017	2016	2015	2014
Langfristede aktiver	15,1	18,3	17,6	17,3	22,5
Kortfristede aktiver	2.023,3	1.976,4	2.051,2	1.871,9	1.937,4
Aktiver i alt	**2.038,4**	**1.994,7**	**2.068,8**	**1.889,2**	**1.959,9**
Egenkapital	1.876,2	1.790,8	1.906,4	1.832,8	1.899,0
Langfristede forpligtelser	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0
Kortfristede forpligtelser	162,2	203,9	162,4	56,4	56,9
Passiver i alt	**2.038,4**	**1.994,7**	**2.068,8**	**1.889,2**	**1.959,9**

Nøgletal	2018	2017	2016	2015	2014
Afkastgrad	43%	16%	30%	14%	21%
Egenkapitalens forrentning efter skat	37%	13%	24%	11%	17%
Soliditetsgrad	92%	90%	92%	97%	97%

Pengestrømsopgørelse	2018	2017	2016	2015	2014
Pengestrøm fra driftsaktivitet	1.035,5	281,4	634,1	242,0	10,4
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-0,4	-1,2	1,8	0,2	0,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-600,0	-400,0	-400,0	-300,0	-100,0
Pengestrøm i alt	435,1	-119,8	235,9	-57,8	-89,6
Likvider 31. december	909,7	474,6	594,4	358,5	416,3

Aktiekapital (mio. kr.)	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Aktiekapital 1. januar	41,0	40,0	39,5	38,8	38,2
Nom. kapitaludvidelser ved apportindskud	0,1	1,0	0,5	0,7	0,6
Aktiekapital 31. december	**41,1**	**41,0**	**40,0**	**39,5**	**38,8**

Egenkapitaludvikling (mio. kr.)	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Egenkapital 1. januar	1.790,8	1.906,4	1.832,8	1.899,0	1.676,7
Kapitaludvidelser ved apportindskud	2,5	37,0	17,0	32,0	23,6
Udloddet udbytte	-600,0	-400,0	-400,0	-300,0	-100,0
Årets resultat	682,9	247,4	456,6	201,8	298,7
Egenkapital 31. december	**1.876,2**	**1.790,8**	**1.906,4**	**1.832,8**	**1.899,0**

Årets til- og afgang af ejendomme (antal ejendomme)	**Beholdning 31.12.2018**	**Årets afgang**	**Tilgang køb/annull.**	**Tilgang indskud**	**Beholdning 01.01.2018**
I alt	**46**	**23**	**3**	**6**	**60**

Ledelsens beretning

Årets resultat blev på 876 mio. kr. før skat. I 2017 var det 317 mio. kr.

I årsrapporten for 2017 og delårsrapporten for 1. kvartal blev det forventede resultat angivet til at være i størrelsesordenen 700-900 mio. kr. før skat. I halvårsrapporten blev dette opjusteret til et resultat på 875-950 mio. kr. før skat. Dette blev præciseret i delårsrapporten for 3. kvartal til et resultat på 875-900 mio. før skat.

Avancen ved salg blev 917 mio. kr. Overskuddet blev skabt ved 30 ejendomshandler, heraf salg af 23 ejendomme og 7 delsalg. Tilsammen gav handlerne en omsætning på 1.343 mio. kr. I 2017 var avancen 333 mio. kr.

2018 var et rekordår med det største overskud i Frejas godt 20 år lange historie. Det gode resultat skyldes først og fremmest en række store salg i hovedstadsområdet. Men også udenfor København oplevede vi en lyst til at investere i vores ejendomme. Generelt mærkede vi, at risikovilligheden var for opadgående, og ejendomme i alle porteføljekategorier blev handlet.

Regeringen besluttede i 2018 at ændre budgetvejledningen, så Freja som udgangspunkt fremover varetager salg af alle statslige ejendomme. Beslutningen medfører en stigning i antallet af nye ejendomme fra Forsvaret, Naturstyrelsen og Slots- og Kulturstyrelsen. Vi oplevede en god dialog med de nye indskydere.

I løbet af 2018 tog vi initiativ til at få udarbejdet en evaluering af vores samarbejde med kommunerne i forhold til myndighedsbehandlingen. Som statsligt ejendomsselskab har Freja projekter i hele landet. Det betyder, at vi ofte skal samarbejde med nye kommuner, nye embedsmænd og nye politikere, når vi starter et projekt op. Vi kan sjældent trække på tidligere erfaringer og netværk.

Evalueringen skulle vise os vores blinde vinkler og inspirere til best practice, ikke kun for os, men for hele branchen. Derfor offentliggjorde vi rapporten og fulgte den op med et seminar, hvor vi diskuterede forholdet mellem embedsmænd, politikere, borgere og developere.

Rapporten er et eksempel på, hvordan vi i Freja arbejder på at forbedre os gennem kontinuerlige evalueringer. Vi gør det for at skabe bedre resultater, forbedre vores tilgang til opgaveløsningen og gøre Freja til en mere attraktiv samarbejdspartner og arbejdsplads. I tråd med vores ønske om at arbejde smartere og strømline vores forretning har vi i 2018 taget en række digitale platforme i anvendelse. Vi arbejder med strukturerede datarum for vores ejendomme. Datarummet giver potentielle købere systematisk og smidig adgang til alle relevante dokumenter på en ejendom.

I 2018 begyndte vi også systematisk at indhente demografiske og økonomiske data for et specifikt område, med et større udviklingsprojekt. Analysematerialet giver os indsigt i et områdes potentiale og fungerer som et godt afsæt for dialog med investorer og kommuner.

Vi bruger avancerede analysedatabaser og nøgletalsdatabaser til at styrke vores salg, ligesom vi måler på vores markedsførings- og presseindsats via Google Analytics. Vi har haft mere end 5000 besøgende på vores hjemmeside, når vi har lanceret nye ejendomme, og vores pressestrategi har resulteret i mere end 125 medieomtaler af Freja i 2018.

Udviklingsprojekter

Første halvår af 2018 var præget af salget af Købmagergade 44-46/50. Salget kom i stand efter en minutiøs kortlægning af ejendommenes potentiale. Landinspektører, ingeniører og arkitekter bidrog til at opmåle ejendommene, foretage konstruktive beregninger og udvikle scenarier for transformation af ejendommene til hotel og boliger. Freja indledte også forhandlinger med Københavns Kommune for at rydde de første sten af vejen i forhold til et hotelprojekt. Udviklingsprocessen støbte fundamentet for en konstruktiv dialog med investorer og for en attraktiv pris.

I løbet af foråret deltog Freja i et borgermøde om Nuuks Plads på Nørrebro i København. Københavns Kommune inviterede til debat om omdannelsen af landsarkivet til en plads med højhus, ungdomsboliger og udnyttelse af det gamle arkiv til små butikker og caféer. Vi oplevede en folkelig skepsis mod projektet - primært rettet mod højhuset. Med den opbakning, vi hidtil havde oplevet fra forvaltningen og de politiske udvalg, kom det alligevel som en overraskelse, at et flertal af Teknik- & Miljøudvalget efter 400 indsigelser i høringsprocessen valgte at trække deres opbakning til projektet.

I 2018 gik Freja ind i et mere intensivt samarbejde med DSB Ejendomme og Københavns Kommune omkring udviklingen af Godsbanearealet i Sydhavn. Det er et interessant område på godt 500.000 m², der kan udvikles til en ny central bydel, hvis den kommende kommuneplan inkluderer området som udviklingsområde. Området kobler sig på det eksisterende S-togsnet og den kommende Sydhavnsmetro, så infrastrukturen er på plads, før det første spadestik er taget. Freja og DSB Ejendomme er grundejere.

I Hillerød kunne vi i 2018 næsten binde sløjfen på et større udviklingsprojekt ved Carlsbergvej, som vi har udviklet sammen med DSB Ejendomme og Hillerød Kommune. Her er det lykkedes at forvandle et område ved stationen til et attraktivt bolig- og erhvervsområde tegnet af nogle af landets bedste arkitekter. Der er kun et enkelt erhvervsbyggefelt, som ikke er solgt ud af områdets godt 50.000 m².

På Flyvestation Værløse kunne vi i december byde indenfor til rejsegilde på Hangar 3, der bliver forvandlet til fælleshus for de nye beboere på Flyvestationen. Fælleshuset for de 430 boliger er skabt ved en transformation af en enestående militærhistorisk bygning, der giver en helt usædvanlig ramme om et fælleshus.

Året har også budt på et betinget salg af Esbønderup Sygehus samt salg og udvikling af Faaborg Sygehus til et nyt boligområde. På Haderslev Sygehus samarbejder vi med en gruppe tyske investorer om et projekt, der påtænker at udnytte hovedbygningen til hotel, udstilling og aktive

fritidsoplevelser. I alt har vi solgt 11 sygehuse siden 2013, hvor vi indgik de første aftaler med regionerne om at sælge tidligere sygehuse.

Endelig har vi arbejdet med forvandlingen af DTU's tidligere laboratorier på Mørkhøj Bygade i Gladsaxe Kommune. Området ligger attraktivt i forhold til den kommende letbane, og vi ser et stort potentiale i at forvandle det slidte erhvervsområde til et funklende nyt boligområde. Vi har indledt et samarbejde med kommunen om udviklingen af ejendommen til et større boligområde og har solgt ejendommen betinget til en investor.

Indskud af ejendomme

I 2018 fik Freja indskudt 6 ejendomme og tilkøbt 3 ejendomme. Ejendommene har en samlet værdi på 32,2 mio. kr. Ejendommene kom fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, Kulturministeriet, Udlændinge- og Integrationsministeriet samt Justitsministeriet. Herudover købte Freja 3 ejendomme udenfor indskud i løbet af året.

Salg

Freja gennemførte 30 endelige salg i 2018. De solgte ejendomme spænder bredt fra en redningsstation i Hvide Sande over Ringe Sygehus til to store markante strøgejendomme i København. Fælles for alle ejendommene er, at de tidligere har tilhørt Staten og nu får nyt liv på det private marked.

2018 var et rekordår for Freja, hvor vi oplevede stor interesse for vores ejendomme fra både private købere, pensionskasser og udenlandske investorer. Det største salg var ubestrideligt Købmagergade 44-46/50, som vi solgte for 845 mio. kr. til en international investor.

Willemoesgade-karréen i Aarhus blev ligeledes genstand for flere investorers interesse. Ejendommen endte med at blive solgt til en gruppe lokale investorer fra Aarhus.
Ejendommen, som stammer tilbage fra begyndelsen af 1900-tallet, er beliggende i et attraktivt boligkvarter, men har i mange år været anvendt til undervisning

Der var i 2018 fortsat stor opmærksomhed om det danske ejendomsmarked blandt internationale investorer. Interessen skyldes blandt andet den lave rente, det særlige realkreditmarked, og at Danmark opfattes som et sikkert sted at investere. De internationale investorer kommer tit med en forholdsvis høj egenkapital til finansiering af ejendomskøb.

I 2018 var der fortsat god efterspørgsel på vores ejendomme i provinsen. Interessen kom både fra mindre private investorer og institutionelle investorer. Flere institutionelle investorer vendte blikket mod provinsen i forventning om et højere afkast end i hovedstadsområdet og de store provinsbyer, hvor intensiv konkurrence har betydet et forholdsvist lavt afkast.

I 2018 fortsatte vi vores strategi med at sælge udvalgte ejendomme som investeringsejendomme. Modellen er, at Freja finder en lejer, istandsætter ejendommen efter lejers ønske og laver en god investeringscase for herefter at sælge ejendommen som investeringsejendom. Denne model har vi med succes gennemført på Ringe Sygehus, som blev

udlejet til Faaborg-Midtfyn Kommune og solgt til en investor i 2018. I 2018 overførte vi modellen på vores ejendom i Toldbodgade i Randers. Her indgik vi en længerevarende lejeaftale med SKAT, som vil bruge ejendommen til et nyt skattecenter. Vi er nu gået i gang med at omdanne ejendommen, så den passer til SKATs ønsker. I 2018 udlejede vi også Lucernemarken i Odense til et større landinspektørfirma. Ejendommen er oprindeligt opført til Teknologisk Institut med et samlet etageareal på ca. 3.000 m².

I 2018 blev det betingede salg af et delområde på Flyvestation Værløse til Bonava endeligt, mens vi indgik en betinget handel om et erhvervsbyggefelt på 11.500 etagemeter i Cortex Park. På samme måde blev Faaborg Sygehus solgt betinget til Faaborg Almene Boligselskab. Året bød også på to andre markante sygehussalg: Psykiatriafsnittet på Haderslev Sygehus og Esbønderup Sygehus, blev begge solgt betinget.

Vederlagspolitik

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

Direktionen aflønnes med en fast årlig bruttogage. Herudover er der etableret en bonusordning baseret på opfyldelsen af en række mål, der fastsættes ved årets begyndelse. Bonus vil normalt ikke kunne overstige 25 % af den faste gage.

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

Medarbejderne aflønnes ligeledes med en fast årlig bruttogage. Bruttogagen til både direktionen og øvrige medarbejdere indeholder bidraget til den pensionsordning, som den enkelte beslutter. I samråd med bestyrelsens formand har direktionen desuden mulighed for at tildele medarbejdere et årligt ekstra vederlag, der tildeles på grundlag af en vurdering af individuelle indsatser og opnåede resultater. I 2018 blev der i alt udbetalt sådanne vederlag på 560.000 kr., svarende til 3,9 % af den samlede lønsum, eksklusiv direktionens lønninger.

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

Risici

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

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

Prisdannelsen er også påvirket væsentligt af beliggenheden. Der er meget store regionale forskelle i efterspørgslen på både boliger og erhvervsejendomme. Det vurderes løbende, om den bogførte værdi af selskabets ejendomme er udtryk for den værdi, som ejendommen mindst kan sælges for. Nogle af selskabets 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. Desuden sker placering af indlån på vilkår på dag-til-dag-markedet eller aftalemarkedet. Der sker en risikospredning ved, at indskud og depoter fordeles på et antal store og mellemstore danske pengeinstitutter. For alle pengeinstitutters vedkommende er der fastlagt maksimumsgrænser, som kun kan afviges ved bestyrelsesbeslutning.

En ejendomshandel indregnes i det år, hvor handlen er indgået, og kontrollen af ejendommen er overgået til køber. Det gælder også i de situationer, hvor endelig afregning først finder sted i det efterfølgende år. På de handler har Freja ultimo 2018 modtaget kutymemæssig udbetaling, der er deponeret eller sikret ved garanti. Handler for 325 mio. kr. af årets samlede omsætning afregnes først i 2019. 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 2018 har selskabet ikke konstateret tab ved misligholdte handler.

I forbindelse med salg af udviklingsejendomme kan selskabet påtage sig at forestå oprydning af forurening eller byggemodning af infrastrukturen. Der er derfor risiko knyttet til vurderingerne af værdien af sådanne forpligtelser. Der var i 2018 ingen regulering på disse forpligtelser.

På udviklingsejendomme kan der ligeledes være klausuler med merkøbesum ved opnåelse af yderligere byggeretter. Der var i 2018 en positiv regulering på 2 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 2017 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 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 3 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.

I forlængelse af Frejas indmeldelse i Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar har vi arbejdet på at formulere en CSR-politik og et Code of Conduct. Denne politik blev formuleret endeligt og rullet ud i organisationen i 2017. Det er dog ikke nok at udarbejde politikker, der ser fine ud på hjemmesider, hvis de ikke kan implementeres og ikke bliver anvendt i praksis. Derfor arbejder vi med at bruge dokumenterne i vores hverdag i organisationen og skabe en dialog med vores leverandører på områder, hvor der kan være faremomenter. I 2018 har vi haft fokus på at sikre, at vores store leverandører især på byggesiden kender vores Code of Conduct.

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

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

I 2018 har vi grundet et stort antal byggesager haft fokus på dette område, da det erfaringsmæssigt er her, at risikoen er størst for brud på Code of Conduct blandt andet i forbindelse med brug af udenlandsk arbejdskraft.

1. Klima og Miljø

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

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

På vores største tomgangsejendom investerede vi i et større energioptimeringsprojekt, som vi nu kan måle effekten af. Vi satte os som mål at spare 20% på denne ejendom, og resultatet var en besparelse på 38% på gasforbruget og 26% på elforbruget. Vi har sat os som mål i 2019 at spare yderligere 10% på ejendommen.

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

I 2018 har vi investeret i opgradering af vores energidatasystem for fremover at blive endnu bedre på området. Det har i 2018 givet en del udfordringer, og målet i 2019 er at få det endeligt implementeret og få et totalt overblik over forbruget på alle ejendomme, som kan gøre os i stand til at fastsætte mål for fremtidigt forbrug pr. kvadratmeter. Vi overvejer at øge andelen af ejendomme under 5.000 kvadratmeter med intelligent varmestyring. Dette er dog en vurdering fra ejendom til ejendom.

I Freja har vi forholdsvis stor tomgang på vores samlede bygningsmasse, men vi har oplevet, at der er meget lidt viden tilgængelig om drift af tomme bygninger. Vi indledte et samarbejde med Statens Byggeforskningsinstitut (SBi) om at udarbejde en offentlig tilgængelig vejledning i opvarmning af tomme bygninger. Fokus i vejledningen skulle være på at spare på energien, uden bygningen tager skade. Vi bidrager økonomisk og erfaringsmæssigt. I 2018 var målet at få den økonomiske del helt på plads, så vi kan sætte gang i projektet. Det er sket nu, og arbejdet med projektet fortsætter i 2019.

Et fokuspunkt er nedrivningssager, hvor flere og flere materialer genanvendes. Fremadrettet vil vi i nedrivningssager søge samarbejdspartnere, der kan vurdere genanvendelsesmulighederne. I nedrivningsbranchen er der allerede stor fokus på dette, og det er et område i konstant udvikling. Vi er villige til at investere i dette for at udvikle området.

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. I sidste ende er det investorerne, der afgør, hvor langt de vil gå. Ved opstart af større udviklingsprojekter screener vi for DGNB og bæredygtighedspotentiale og udarbejder et dokument med anbefalinger til bæredygtighedstiltag, som vi præsenterer for køber af den pågældende ejendom.

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

2. Arbejdsforhold
Vi har en målsætning om at fastholde Frejas lave sygefravær på under 5 dage pr. medarbejder. I 2017 var det 4,0, og i 2018 var det 4,4 dage. Vi vil ikke have personalesager, der skyldes et dårligt arbejdsmiljø. Vi søger kontinuerligt at forbedre det fysiske og psykiske arbejdsmiljø da dette er det største risikoområde med stressramte medarbejdere. Vi ser både på arbejdspladsens indretning, og hvorledes medarbejderne motiveres og inspireres. Det gør vi via vores arbejdsmiljørepræsentant valgt af medarbejderne og gennem ekstern konsulentbistand. Freja har 23 medarbejdere, som primært udfører kontorarbejde, hvorfor vi ikke har de store udfordringer på området.

3. Kvalifikationer
Medarbejderne i Freja opfordres til at deltage i tværfaglige uddannelsesforløb. Vi har udarbejdet en systematisk oversigt over gennemført efteruddannelse og netværk i Freja, så vi sikrer, at alle løbende bliver opkvalificeret. Derudover har Freja etableret en praktikaftale med Arkitektskolen, der indebærer, at vi løbende har en studerende i praktik.

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

Vi har gennemsigtige processer og giver alle lige mulighed for at deltage på investormøder. I efteråret 2018 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 oplevede også stor interesse for en udviklingsejendom på Trøjborg i Aarhus. Her havde vi investormøder med ca. 20 mulige investorer. Sadolin og Albæk (nu Colliers) hjalp med udvælgelsen af køber, som nu har opstartet arbejdet med ejendommen.

Freja har i 2018 videreudviklet processen for indgåelse af større kontrakter til over 2 mio. kr. eller længerevarende samarbejdsaftaler med en rådgiver eller entreprenør. Vi har i 2018 således udviklet et 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. For eksempel har vi i 2018 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 og især i 2018 oplevet et stigende antal store byggesager. Derfor igangsatte vi i 2017 arbejdet med et Code of Conduct til vores 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

Det er dog ikke nok at udlevere et stykke papir, da vores største risikoområde er brud på arbejdsforhold i entreprenørbranchen. Det følges op med dialog og et fysisk møde på pladsen, der giver en fornemmelse af, om der er ordnede forhold på byggepladserne. Vi har i 2018 fået et eksternt firma til at kontrollere, om leverandørerne overholdt Code of Conduct på to byggepladser. Erfaringen fra disse besøg var, at der ikke var overtrædelser på arbejdsforhold og løn. Overtrædelserne var mere af administrativ karakter som manglende politikker på hjemmeside. Vi havde efterfølgende pågældende leverandører til opfølgende samtaler og fik konstruktiv feedback på forløbet, så vi fremadrettet kan gennemføre en kontrol på en mere operativ måde. Det gav os også et indblik i, hvor vi ville lægge vægten fremadrettet på arbejds- og lønforhold som første prioritet.

Vi har nu indført, at vi selv møder op på første byggemøde og indleder en dialog med vores leverandør om, hvad vi forventer og prøver at skabe et samarbejde fremfor et kontrollerende miljø. Der er ingen tvivl om, at det opleves som et forstyrrende og ikke værdiskabende punkt på en byggeplads. Og hvor vi fornemmer, at forholdene muligvis ikke er i orden, vil vi nødvendigvis følge op med en kontrol. Vi har i 2018 haft en sag med en enkelt underleverandør, som ikke levede op til kravene omkring arbejdsforhold, og det endte med, at vores leverandør opsagde den pågældende underleverandør. Vi oplever typisk, at problemerne opstår i andet eller tredje led af leverandørkæden. Derfor er det vigtigt for os, at vores krav når ud til alle. Dette er leverandørens ansvar, men vi vil fremadrettet arbejde på en model, hvor vi sikrer, at informationen når hele vejen igennem kæden på vores projekter.

I 2019 vil vi søge at samle erfaring fra andre større aktører i samme situation som vores og anvende deres erfaring med CSR-arbejdet på byggepladser. Vi vil tilpasse vores indsats mod en endnu mere dialogbaseret model med vores hovedleverandør, så indsatsen bliver et fællesanliggende og ikke skaber et tidskrævende kontrolmiljø.

Bestyrelse og ledelse

I løbet af 2018 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 to generalforsamlinger, hvoraf en var ekstraordinær og indkaldt for at godkende apportindskud af ejendomme.

Den ordinære generalforsamling blev afholdt 20. marts 2018. Her blev der udbetalt et udbytte på 600 mio. kr.

Bestyrelsen gennemgår og overvåger Frejas aktiviteter blandt andet ved at gennemgå detaljerede kvartalsregnskaber, der indeholder budgetopfølgning. På bestyrelsens møder drøftes selskabets mål for kommende perioder, risikovurderinger, principper for salg, sikring af aktiver og likvider, ligesom der tages stilling til Frejas overordnede politikker og strategier, herunder CSR og CG (Corporate Governance). Frejas kontrolmiljø og IT-forhold indgår i 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 20. marts 2018	Ordinær generalforsamling
Den 6. juli 2018	Ekstraordinær generalforsamling – 49. indskud

Redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen

Bestyrelsen i Freja er sammensat af 2 kvinder (40%) og 3 mænd (60%).
En fordeling med 40/60 anses efter selskabslovens regler som en ligelig kønsfordeling. Freja har således ikke et underrepræsenteret køn i bestyrelsen, og skal derfor ikke fastsætte et måltal for den fremtidige kønsfordeling. Bestyrelsen forventer at fastholde en ligelig kønsfordeling i fremtiden.

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

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

Forventninger til 2019

Frejas forventning for 2019 er baseret på, at en række suspensive salg falder på plads i 2019, og de internationale investorer fastholder interessen for det danske ejendomsmarked.

I en tid præget af usikkerhed på europæisk og globalt plan er Danmark en sikker havn for investeringer. Da de udenlandske investorer stod for knap 50% af de store handler i København i 2018, er der god grund til at forvente, at det attraktive marked i hovedstaden forsætter lidt endnu. Vi vil dog nok se et lidt mere stille marked i resten af landet, hvor kurven vil flade ud. Da flere institutionelle investorer har afsat store summer til ejendomme, er der stadig et investeringsbehov i branchen.

Vi forventer en god tilgang af statslige ejendomme i 2019. Flere af dem vil formentlig have meget attraktive placeringer midt i København. Derudover ser vi frem til at forsætte det konstruktive samarbejde med regionerne, der har resulteret i køb af en række sygehus og efterfølgende udviklingsarbejde og salg. Samarbejdet kan resultere i tilgang af flere store markante ejendomme, der kræver et langsigtet udviklingsarbejde over mange år. Vi forventer derfor, at vores portefølje af udviklingsejendomme vokser i 2019.

I 2019 ser vi også frem til at få flere af vores større lokalplaner godkendt politisk. Godkendelsen er den afgørende betingelse for at handlerne er endelige. Der er altid en procesrisiko forbundet med udviklingen af lokalplaner, hvilket ofte gør tidspunktet for godkendelserne uforudsigelige.

I løbet af 2019 vil vi også arbejde målrettet og konstruktivt på at få udviklingen af Godsbanearealet tilrettelagt i samarbejde med DSB Ejendomme. Freja og DSB ejer i fællesskab godt 500.000 m^2 jord, der i forbindelse med den kommende Kommuneplan forventes udpeget som udviklingsområde. Vi ser frem til i fællesskab med DSB og Københavns Kommune at skabe en spændende ny bydel i København.

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 2019 i størrelsesordenen 200-300 mio. kr. før skat.

Resultatdisponering og generalforsamling

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat på 682,8 mio. kr. efter skat foreslås disponeret med udlodning af udbytte på 500,0 mio. kr. og med overførsel af 182,8 mio. kr. fra frie reserver.

Den ordinære generalforsamling finder sted tirsdag den 26. marts 2019 hos Freja.

Regnskabsberetning 2018

Årets resultat er et overskud på 875,7 mio. kr. før skat. Efter skat er resultatet 682,9 mio. kr. Selskabet har samlede aktiver pr. 31. december 2018 for 2.038,4 mio. kr. Selskabets egenkapital er 1.876,2 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 2018 indregnet 30 salg, heraf endeligt salg af 23 ejendomme og 7 delsalg af ejendomme. Netto er der indtægtsført salg af ejendomme på 1.343,3 mio. kr. og en nettoavance på 917,4 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 0,8 mio. kr. vedrørende reguleringer på tidligere års salg 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. 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 24 aftaler indgået i 2018 eller tidligere år ikke er indregnet. Det er selskabets forventning, at de suspensive betingelser for disse handler vil blive afklaret i 2019 og 2020. Den foreløbige salgssum er 635 mio. kr. Aftalernes indhold og omfang vil i nogen udstrækning kunne påvirkes af, hvordan betingelserne kan blive opfyldt. Det er således ikke muligt præcist at angive det forventede resultat af disse aftaler.

Resultat af drift af ejendomme

Samlet er selskabets ejendomsdrift underskudsgivende i 2018 med et resultat på 9,5 mio. kr. I året er mange større lejemål ophørt og bevirket et fald i lejeindtægter på 30 mio. kr. Dette sammenholdt med sammensætningen i porteføljen har bevirket at resultatet er væsentligt lavere end i 2017.

Driftsindtægter, husleje mv. udgør 25,4 mio. kr. Som hovedregel bliver ejendomme indskudt i selskabet uden aktive lejemål. Da selskabet sigter mod at sælge ejendommene hurtigst og bedst muligt, er selskabets udlejningsbestræbelser ofte begrænset til at indgå lejemål af kortere varighed, med mindre det skønnes, at optimeringen af ejendommen sker ved først at udleje ejendommen. Men grundet længere liggetid bestræber selskabet sig i stadig højere grad på at udleje et øget antal ejendomme for at begrænse liggetidsomkostningerne.

Driftsomkostninger udgør 34,9 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 192,8 mio. kr., som fremkommer ved aktuel skat for året med 189,6 mio. kr. og negativ ændring af udskudt skat med 3,2 mio. kr. Selskabets effektive skatteprocent udgør 22,0%. Selskabet har aktiveret tilgodehavende udskudt skat med 12,7 mio. kr.

Årets resultat

Årets resultat på 682,9 mio. kr. efter skat foreslås disponeret med udlodning af udbytte på 500,0 mio. kr. og med overførsel af 182,9 mio. kr. til frie reserver.

Balancen

Balancen er med 2.038,4 mio. kr. 43,7 mio. kr. højere i forhold til primo. Der er på aktivsiden sket et fald i *omsætningsejendomme* på 288,9 mio. kr. som følge af at årets tilgang af ejendomme kun har omfattet 9 mindre ejendomme, der ikke har opvejet afgangen i året. På *deponeringer* og *tilgodehavender* er der samlet sket et fald på 99,3 mio. kr., og likviditet er steget med 435,1 mio. kr. På passivsiden er der en stigning i *egenkapitalen* på 85,4 mio. kr. som følge af betalt udbytte for 2017 på 600,0 mio. kr. som opvejes af årets resultat og kapitaludvidelser med samlet 685,4 mio. kr.

Aktiver

Kortfristede aktiver

Ejendomme

Værdien af selskabets 46 ejendomme udgør i alt 649,8 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 9 ejendomme i et indskud eller ved køb med 32,2 mio. kr. og værdien af disse indgår i ejendomsbeholdningen. Der henvises til note 13.

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

Øvrige kortfristede aktiver

Tilgodehavender solgte ejendomme udgør 240,7 mio. kr. Posten omfatter selskabets tilgodehavender vedrørende solgte ejendomme efter fradrag af forudbetalinger og deponeringer.

Likvider udgør 909,7 mio. kr. Hele beløbet er placeret på anfordringsvilkår.

Egenkapital

Selskabets *egenkapital* udgør 1.876,2 mio. kr.

Der er i løbet af året foretaget kapitalforhøjelser på i alt 2,5 mio. kr. i forbindelse med indskud af ejendomme. Den nominelle aktiekapital blev ved kapitalforhøjelsen øget med 0,1 mio. kr. til 41,1 mio. kr.

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

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser

De kortfristede gældsforpligtelser udgør i alt 162,2 mio. kr. Heraf udgør *anden gæld* 109,2 mio. kr., *andre gældsforpligtelser* 3,9 mio. kr. og *forudbetalinger vedr. suspensive salg* 49,1 mio. kr.

Andre forpligtelser

Selskabet er ikke part i nogle retstvister.

Pengestrømme

Selskabet har haft positive likvide beholdninger i hele 2018. Der er udbetalt udbytte med 600,0 mio. kr. i 1. kvartal. Ved nye indskud af ejendomme er kontant betalt 22,0 mio. kr. Der er betalt selskabsskat med 189,8 mio. kr. Årets samlede pengestrøm er positiv med 435,1 mio. kr. hvilket skyldes årets salg og en mindre tilgang af ejendomme.

Selskabets kreditfaciliteter i pengeinstitutter har ikke været anvendt i 2018. De samlede kreditfaciliteter er på 5,0 mio. kr. ultimo året.

Årets netto pengestrøm har været positiv med 435,1 mio. kr., som fordeles med

1.035,5 mio. kr. fra driftsaktivitet, -0,4 mio. kr. til investeringsaktivitet og - 600,0 mio. kr. fra finansieringsaktivitet.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2018 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 2018 samt af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

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 5. februar 2019

Direktion

Karen Mosbech
administrerende direktør

Carsten Rasmussen
direktør

Bestyrelsen

Søren Johansen
bestyrelsesformand

Hans J. Carstensen
næstformand

Ane Arnth Jensen

Bo Rygaard

Helle Søholt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Freja Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Freja Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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:

- 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 5. februar 2019

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

Mogens Andreasen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28603

Henrik Reedtz
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 24830

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN
1. januar - 31. december

(t. kr.)	Note	2018	2017
Nettoomsætning	4	1.343.271	659.036
Kostpris	5	410.754	325.443
Salgsomkostninger		15.165	10.625
Avance ved årets salg		917.352	322.968
Nedskrivninger på ejendomme	13	0	-10.000
Resultat af salg og udvikling af ejendomme		917.352	332.968
Driftsindtægter, husleje m.v.		25.384	55.787
Driftsomkostninger	6	34.841	41.985
Resultat af drift af ejendomme		-9.457	13.802
Resultat af ejendomsvirksomhed		907.895	346.770
Administrationsomkostninger	7	28.301	26.555
Resultat før finansielle poster (EBIT)		879.594	320.215
Finansieringsindtægter	8	621	88
Finansieringsomkostninger	9	4.530	3.086
Finansielle poster, netto		-3.909	-2.998
Resultat før skat		875.685	317.217
Skat af årets resultat	10	192.798	69.839
Årets resultat		682.887	247.378
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst		682.887	247.378
Resultatdisponering			
Foreslået udbytte se forsiden		500.000	600.000
Overført resultat		182.887	-352.622
		682.887	247.378

BALANCE pr. 31. december

(t. kr.)	Note	2018	2017
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar		1.831	1.884
Materielle aktiver i alt	11	1.831	1.884
Finansielle aktiver			
Udskudt skat	12	12.700	15.900
Depositum		545	539
Finansielle aktiver i alt		13.245	16.439
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		15.076	18.323
Kortfristede aktiver			
Omsætningsejendomme			
Ejendomme	13	649.775	938.653
Omsætningsejendomme i alt		649.775	938.653
Tilgodehavender			
Tilgodehavende solgte ejendomme		240.710	321.490
Andre tilgodehavender		8.743	10.386
Deponeringer, ejendomssalg		213.957	230.965
Selskabsskat	14	442	265
Tilgodehavender i alt	18	463.852	563.106
Likvide beholdninger	18	909.668	474.607
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		2.023.295	1.976.366
AKTIVER I ALT		2.038.371	1.994.689

BALANCE pr. 31. december

(t. kr.)	Note	2018	2017
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		41.078	40.991
Overkurs ved emission		608.670	606.257
Overført resultat		726.424	543.537
Foreslået udbytte		500.000	600.000
EGENKAPITAL I ALT		1.876.172	1.790.785
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Andre gældsforpligtelser		0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Forudbetalinger suspensive salg		49.082	30.739
Andre gældsforpligtelser		3.877	5.826
Anden gæld	15	109.240	167.339
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		162.199	203.904
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		162.199	203.904
PASSIVER I ALT		2.038.371	1.994.689

PENGESTRØMSOPGØRELSE

(t. kr.)	2018	2017
Resultat før skat	875.685	317.217
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.:		
Afskrivninger	449	405
Nedskrivning og hensættelser på ejendomme	0	-10.000
Finansielle poster, netto	3.909	2.998
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	880.043	310.620
Forskydning i:		
Omsætningsejendomme	291.378	-182.764
Tilgodehavender	82.423	185.783
Deponeringer, ejendomssalg	17.008	-10.690
Forudbetalinger, suspensive salg	18.343	27.154
Andre gældsforpligtelser	-1.949	-9.792
Anden gæld	-58.099	35.776
Pengestrøm fra primær drift	1.229.147	356.087
Finansielle poster netto, modtaget	-3.909	-2.998
Pengestrøm fra drift før skat	1.225.238	353.089
Betalt selskabsskat	-189.775	-71.662
Pengestrøm fra driftsaktivitet	1.035.463	281.427
Investeringer:		
Investering i langfristede aktiver	-402	-1.208
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-402	-1.208
Aktionær:		
Udbetalt udbytte	-600.000	-400.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-600.000	-400.000
Årets pengestrøm	435.061	-119.781
Likvider, 1. januar	474.607	594.388
Likvider, 31. december	909.668	474.607
Selskabet har herudover ved årets udgang kreditfaciliteter på	5.000	5.000

EGENKAPITALOPGØRELSE

(t. kr.)	Aktie-kapital	Overkurs ved emission	*Akkumuleret resultat*	*Akkumuleret udlodning*	Overført resultat	Fore-slået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	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
Egenkapitalbevægelser i 2018							
Totalindkomst			*682.887*		682.887		682.887
Foreslået udbytte				*-500.000*	-500.000	500.000	0
Årets kapitaludvidelser ved apportindskud	87	2.413					2.500
Udloddet udbytte						-600.000	-600.000
Egenkapitalbevægelser i 2018 i alt	87	2.413	*682.887*	*-500.000*	182.887	-100.000	85.387
Egenkapital 31. december 2018	41.078	608.670	*3.886.035*	*-3.159.611*	726.424	500.000	1.876.172

Aktiekapitalen er fordelt i aktier à kr. 100

FORTEGNELSE OVER NOTER

Note		Side
	Generelle:	
1	Anvendt regnskabspraksis	27
2	Regnskabsmæssige vurderinger og skøn	31
3	Risici	32
	Reference til resultatopgørelse og balance	
4	Nettoomsætning	33
5	Kostpris (solgte ejendomme)	33
6	Driftsomkostninger	33
7	Administrationsomkostninger	33
8	Finansieringsindtægter	34
9	Finansieringsomkostninger	34
10	Skat af årets resultat	34
11	Materielle aktiver	34
12	Udskudt skat	35
13	Ejendomme	35
14	Selskabsskat	35
15	Anden gæld	35
	Øvrige noter	
16	Andre forpligtelser	36
17	Eventualforpligtelser	36
18	Finansielle aktiver og forpligtelser	36
19	Honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor	38
20	Nærtstående parter	38
21	Kapitalforhold	39
22	Begivenheder efter regnskabsårets udløb	39
23	Ny regnskabsregulering	39

NOTER (t.kr.)

Note 1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Freja ejendomme A/S for 2018 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 5. februar 2019 behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Freja ejendomme. Årsrapporten forelægges til Freja ejendommes aktionær til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 26. marts 2019.

Alle standarder og fortolkninger, der er udstedt og trådt i kraft pr. 31. december 2018, er anvendt. Nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag godkendt af IASB og EU med ikrafttræden i regnskabsåret 2018 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 2019 og senere. Disse forventes ikke at få væsentlig indvirkning på fremtidige årsrapporter. For en uddybende omtale heraf henvises til note 23.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2018 implementeret følgende ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- IFRS 9 Financial Instruments
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers

Ovenstående har ikke påvirket indregning og måling i årsrapporten.

Effekt af IFRS 9
Med IFRS 9 Financial Instruments, der erstatter IAS 39, introduceres der 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.

Klassifikation og måling af finansielle aktiver og forpligtelser
Implementering af IFRS 9 har ikke haft betydning for klassifikation og måling af selskabets finansielle aktiver og forpligtelser. Selskabets tilgodehavender, som primært vedrører tilgodehavende fra salg af ejendomme, er fortsat klassificeret sådan og målt til amortiseret kostpris.

Nedskrivning af finansielle aktiver
Implementeringen af IFRS 9 har, baseret på Freja ejendomme A/S' forretningsmodel og typer af finansielle aktiver og forpligtelser, ikke haft betydning på selskabets nedskrivninger af finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris. For tilgodehavende solgte ejendomme, anvendes IFRS 9's simplificerede expected credit loss-model, hvorefter det samlede forventede tab indregnes straks.

Ændringen fra den tidligere nedskrivningsmodel, hvor nedskrivning først blev indregnet, når der er indikationer på tab (incurred loss-model) til IFRS 9's expected credit loss-model har ikke betydet en ændring i indregning af forventede tab.

Implementeringen af IFRS 9 har ikke haft nogen regnskabsmæssig effekt.

Effekt af IFRS 15
IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers, der erstatter de hidtil gældende omsætningsstandarder (IAS 11 og IAS 18) med tilhørende fortolkningsbidrag, indfører en ny model for indregning og måling af omsætning vedrørende salgskontrakter med kunder.

Implementeringen af IFRS 15 har ikke haft nogen regnskabsmæssig effekt.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger klassificeres opdelt på de finansielle kategorier.

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

Balancen

Langfristede aktiver

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

Materielle aktiver afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:
Indretning af lejede lokaler 7 år
Driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

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

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

Afskrivninger samt avance og tab indregnes under administrationsomkostninger.

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

Regnskabspraksis for tilgodehavender før 1. januar 2018
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.

Regnskabspraksis for tilgodehavender efter 1. januar 2018
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter den simplificerede expected credit loss-model, hvorefter det samlede tab indregnes straks resultatopgørelsen på samme tidspunkt som tilgodehavendet indregnes i balancen på baggrund af det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid.

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

Deponerede beløb vedrørende ejendomshandler klassificeres som tilgodehavender.

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

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

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

Finansielle gældsforpligtelser
Leverandørgæld, anden gæld, 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	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 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 2019 med ± 5,0 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	**2018**	**2017**
Salgssum, overdragede handler	1.341.311	636.136
Andre indtægter	0	0
Regulering salgssum, tidligere års salg	1.960	22.900
	1.343.271	659.036

Note 5 Kostpris		
Anskaffelsessum, solgte ejendomme	411.927	325.443
Regulering kostpris, tidligere års salg	-1.173	0
	410.754	325.443

Note 6 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter mv.	10.114	11.678
Ejendomsskatter tidligere år	-4.140	286
Vicevært, vagt og alarm mv.	9.069	7.471
Reparation og vedligeholdelse	3.222	5.218
Driftsomkostninger i øvrigt	16.576	17.332
	34.841	41.985

Note 7 Administrationsomkostninger		
I administrationsomkostninger indgår personaleomkostninger således:		
Gager og lønninger	16.467	14.852
Sociale omkostninger	95	70
	16.562	14.922
Vederlag til direktion:		
Adm. direktør, fast gage *)	1.940	2.076
Bonusordning **)	445	519
Adm. direktør, i alt	2.385	2.595
Direktør, fast gage	1.800	1.500
Bonusordning **)	450	300
Direktør, i alt	2.250	1.800
Vederlag til bestyrelse:		
Formand	300	300
Næstformand	200	200
Øvrige 3 bestyrelsesmedlemmer	300	300
	800	800
Gager og lønninger mv. i alt	19.747	18.317

*) Fald i 2018 grundet orlov

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

Der ydes ikke særskilte pensionsbidrag til direktionen.

Den administrerende direktørs og direktørens opsigelsesvarsel er hhv 18 og 12 måneder fra selskabets side og 9 og 6 måneder fra den adm.direktør og direktørens side. Der er ikke indgået aftaler om 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	208	183
Der er stillet fri bil til rådighed for direktøren. Beskatningsværdien heraf udgør	96	90

NOTER (t. kr.)

Note 8 Finansieringsindtægter	**2018**	**2017**
Renteindtægter værdipapirer	0	0
Afkast aktiver disponible for salg i alt	0	0
Renteindtægter tilgodehavende solgte ejendomme	0	0
Renteindtægter andre tilgodehavender	621	88
Renteindtægter deponeringer	0	0
Renteindtægter likvide beholdninger	0	0
Afkast udlån og tilgodehavender	621	88
Finansieringsindtægter i alt	621	88

Note 9 Finansieringsomkostninger

Renter anden gæld	35	45
Renteomkostninger likvide beholdninger	3.842	2.478
Renteomkostninger deponeringer	653	511
Renter selskabsskat	0	52
Finansieringsomkostninger i alt	4.530	3.086

Note 10 Skat af årets resultat

Årets skat kan opdeles således:		
Skat af årets resultat	192.798	69.839
	192.798	69.839
Skat af årets resultat fremkommer således:		
Aktuel skat	189.598	69.739
Regulering af udskudt skat	3.200	100
	192.798	69.839
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	3.741	2.534
Tilgang	396	1.207
Afgang	260	0
Anskaffelsessum 31. december	3.877	3.741
Afskrivninger 1. januar	1.857	1.452
Afskrivning vedrørende afgang	260	0
Årets afskrivning	449	405
Afskrivninger 31. december	2.046	1.857
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.831	1.884

Forventet levetid, 3-7 år

NOTER (t. kr.)

Note 12 Udskudt skat	**2018**	**2017**
Udskudt skat 1. januar	15.900	16.000
Årets regulering jf. note 10	-3.200	-100
	12.700	15.900
Udskudt skat indregnes således i balancen:		
Udskudt skat (aktiv)	12.700	15.900
Udskudt skat (forpligtelse)	0	0
	12.700	15.900
Udskudt skat vedrører ejendomme, som forventes realiseret indenfor 1-5 år	12.700	15.900

Note 13 Ejendomme

Anskaffelsessum 1. januar	967.053	748.789
Tilgang ved apportindskud og køb	32.224	414.516
Tilgang ved forbedringer mv.	70.952	74.271
Tilgang avancedeling	18.700	56.420
Afgang, salg	-414.654	-326.943
Anskaffelsessum 31. december	674.275	967.053
Nedskrivninger 1. januar	28.400	29.900
Årets tilgang	0	0
Årets afgang af tidligere års nedskrivning som følge af salg	3.900	1.500
Nedskrivninger 31. december	24.500	28.400
Regnskabsmæssig værdi 31. december	649.775	938.653

Den regnskabsmæssige værdi af nedskrevne ejendomme (varelager) udgør 44.400 t. kr.(37.850 t. kr.).

For ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 62.800 t. kr.(79.500 kr.), er indgået aftale om deling af avance med oprindelig ejer, såfremt ejendommene sælges inden for en nærmere fastsat periode, svarende til perioden 2019-2026. Avancedelingen er forhandlet individuelt på hver enkelt ejendom og indregnes på salgstidspunktet som et tillæg til kostprisen.

Aktiver

Omsætningsejendomme		
Forventet salg inden for 1 år efter balancedagen	410.000	497.000
Forventet salg over 1 år efter balancedagen	239.775	441.653
	649.775	938.653

Note 14 Selskabsskat

Tilgodehavende selskabsskat 1. januar	265	-1.659
Regulering tidligere år	0	0
Skat af årets resultat	-189.598	-69.739
Betalt selskabsskat i året	189.775	71.663
	442	265

Note 15 Anden gæld

Miljøopgaver og byggemodning, solgte ejendomme	76.718	96.316
Øvrig gæld, solgte ejendomme	17	68
Skyldig moms	1.593	0
Øvrig anden gæld	30.912	70.955
	109.240	167.339

NOTER (t. kr.)

Note 16 Andre økonomiske forpligtelser	2018	2017
Selskabet har indgået lejekontrakt og areallejekontrakter med en uopsigelighedsperiode. Lejeforpligtelsen udgør i opsigelsesperioden	10.000	11.300
Omkostningsført i året	1.500	1.150
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	1.600	1.660
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	1.670	1.600
Forfald mellem 2 og 5 år efter balancedagen	6.730	6.400
Forfald over 5 år efter balancedagen	0	1.640
	10.000	11.300

Note 17 Eventualforpligtelser

Selskabet er ikke part i nogle retstvister.

Note 18 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
Udlån og tilgodehavender:		
Tilgodehavender for solgte ejendomme		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	64.000	156.407
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	40.000	88.190
Forfald mellem 2 og 5 år efter balancedagen	136.710	76.893
	240.710	321.490
Andre tilgodehavender		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	8.743	10.386
Deponeringer		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	120.257	230.965
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	93.700	0
	213.957	230.965
Selskabsskat		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	0	265
Likvide beholdninger		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	909.668	474.607
Udlån og tilgodehavender i alt	1.373.078	1.037.713
Dagsværdi for udlån og tilgodehavender i alt	1.373.078	1.037.713

Note 18 Finansielle aktiver og forpligtelser, fortsat

	2018	2017

Tilgodehavende solgte ejendomme

Pr. 31. december 2018 (2017) er betalingsbetingelserne ikke overskredet på nogle af selskabets tilgodehavende

Indtil 1. januar 2018 blev der foretaget nedskrivning til imødegåelse af tab, ud fra hvorvidt det blev vurderet, at der var indtruffet en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende var værdiforringet.

Selskabet har 1. januar 2018 implementeret IFRS 9, som giver mulighed for en vurdering af behov for nedskrivninger af finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris, herunder tilgodehavende solgte ejendomme, efter den simplificerede expected credit loss-model. Modellen indebærer, at det forventede tab over aktivets levetid indregnes straks i resultatopgørelsen og overvåges løbende i henhold til selskabets risikostyring indtil realisation. Nedskrivning beregnes ud fra forventede tabsprocenter, som beregnes på baggrund af historiske data ud fra forventede tab over tilgodehavendets samlede løbetid, korrigeret for skøn over effekten af forventede ændringer i relevante parametre, som fx den økonomiske udvikling, politiske risici m.v. på det pågældende marked. Tab på tilgodehavende solgte ejendomme er sat til 0%, da selskabet aldrig har haft et tab på salg af ejendomme og øvrige parametre ikke øger risikoen for tab da købesummerne ved overdragelsen vil være deponeret eller der vil jf. aftalerne være stillet sikkerhed ved enten garanti eller pant på

Maksimal kreditrisiko er 1.373.078 t. kr. (1.037.448 t. kr.). På balancedagen er der modtaget garantier for 4.288 t. kr. (91.245 t. kr.). I tilgodehavender for solgte ejendomme udgør en debitor 46 % (33 %).

Finansielle gældsforpligtelser

Anden gæld		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	100.740	167.339
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	8.500	0
	109.240	167.339
Andre gældsforpligtelser		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	3.877	5.826
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	0	0
Forfald over 2 år efter balancedagen	0	0
	3.877	5.826
Forudbetalinger, suspensive salg		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	47.082	30.739
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	2.000	0
	49.082	30.739
Selskabsskat		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	0	0
Finansielle gældsforpligtelser i alt	162.199	203.904
Dagsværdi finansielle gældsforpligtelser i alt	162.199	203.904

Kontraktaktiver og -forpligtelser

Kontraktaktiver		
Tilgodehavender fra solgte ejendomme	240.710	321.490
Deponeringer, ejendomssalg	213.957	230.965
	454.667	552.455

Note 18 Finansielle aktiver og forpligtelser, fortsat

	2018	2017
Kontraktforpligtelser		
Forudbetalinger suspensive salg	49.082	30.739
	49.082	30.739

Indregnet omsætning relateret til kontraktforpligtelse
Kontraktforpligtelser vedrørende Forudbetalinger, suspensive salg, pr. 1. januar 2018 på i alt 30,7 mio.kr. (2017: 3,6 mio.kr.) er indregnet i omsætningen i henholdsvis 2018 med i alt 23,9 mio.kr. (2017: 3,6 mio.kr.).

Væsentlige ændringer i kontraktaktiver og -forpligtelser
Faldet i 2018 i kontraktaktiver relaterer sig til et fald i Tilgodehavende solgte ejendomme (et fald på 80,8 mio. kr.), der kan forklares med at store dele af årets omsætning faldt i årets første kvartaler og betalingen skete inden årsskiftet.

Stigningen i 2018 i kontraktforpligtelser relaterer sig til en stigning i Forudbetalinger, suspensive salg (en stigning på 18,3 mio. kr.), der kan forklares med et større antal suspensive salg end tidligere.

Note 19 Honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision	350	350
Andre erklæringer med sikkerhed	75	209
Skattemæssig assistance	0	0
Andre ydelser	455	37
	880	596

Note 20 Nærtstående parter

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

Årets apportindskud har omfattet 1 (2) indskud. Indskuddene har omfattet 6 (29) ejendomme. Herudover er købt 3 ejendomme uden aktstykke.

Ejendomme	25.790	367.229
Gæld	1.266	14.879
Betalt kontant	22.024	315.350
Apportindskud	2.500	37.000

Ejendommene er indskudt til vurderet markedsværdi.

Udbetalt udbytte i året	600.000	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.

NOTER (t. kr.)

Note 21 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 22 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Note 23 Ny regnskabsregulering

IASB har på tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport udsendt følgende nye og ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der har relevans for Freja ejendomme A/S, men som ikke er obligatoriske ved udarbejdelse af årsrapporten for 2018, herunder bl.a.:

- IFRS 16 Leases
- IFRS 9 Prepayments Features with Negative Compensation – Amendments to IFRS 9
- Conceptual Framework — Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards
- Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 Cycle

Af ovenstående er IFRS 16 og Amendmends to IFRS 9 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 16 i et vist omfang potentielt kan få indflydelse på indregning og måling for Freja ejendomme A/S. Selskabet har foretaget en foreløbig analyse af den forventede effekt af IFRS 16. Resultatet er beskrevet nedenfor.

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.

Endelig vil selskabets pengestrømsopgørelse tillige at blive påvirket, idet de nuværende operationelle leasingbetalinger, der i dag præsenteres som pengestrømme fra driftsaktivitet, fremover vil blive præsenteret som finansieringsaktivitet for så vidt angår afdragselementet og som finansieringsaktivitet eller driftsaktivitet — afhængig af valg af regnskabspraksis — for så vidt angår renteelementet.

IFRS 16 kræver flere og mere omfattende oplysninger end i IAS 17, afhængigt af omfang og kompleksitet af selskabets leasingaftaler.

Overgang til IFRS 16

Freja ejendomme A/S har i 2018 foretaget en detaljeret analyse af den nye standards betydning for selskabet.

Selskabet planlægger at implementere IFRS 16 ved anvendelse af den modificerede retrospektive overgangsmetode, hvorefter effekten af overgangen indregnes i primoegenkapitalen pr. 1. januar 2019 uden tilpasning af sammenligningstal.

I overensstemmelse med overgangsbestemmelserne i IFRS 16 påtænker selskabet ved implementering af standarden at anvende følgende overgangsbestemmelser:

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

Note 23 Ny regnskabsregulering, fortsat

Ved vurdering af de fremtidige leasingbetalinger har selskabet gennemgået selskabets operationelle leasingaftaler og identificeret de leasingbetalinger, som relaterer sig til en leasingkomponent, og som er faste eller variable, men som ændrer sig i takt med udsving i et indeks eller en rente. Selskabet har valgt ikke at indregne betalinger relateret til servicekomponenter som en del af leasingforpligtelsen.

Selskabet har ved vurdering af den forventede lejeperiode identificeret den uopsigelige lejeperiode i aftalen tillagt perioder omfattet af en forlængelsesoption, som ledelsen med rimelig sandsynlighed forventer at udnytte og tillagt perioder omfattet af en opsigelsesoption, som ledelsen med rimelig sandsynlighed forventer ikke at udnytte.

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

I vurderingen af den forventede lejeperiode for lejekontrakter af ejendomme, har selskabet kun ejendom, som anvendes til salg og administration, hvor lejeperioden for salgs- og administrationsejendom vurderes at være 6 år.

Ved tilbagediskontering af leasingbetalingerne til nutidsværdi har selskabet anvendt sin alternative lånerente, som udgør omkostningen ved at optage ekstern finansiering for et tilsvarende aktiv med en finansieringsperiode, som svarer til løbetiden af leasingaftalen i den valuta, som leasingbetalinger afregnes i. Selskabet har dokumenteret den alternative lånerente for hver portefølje af leasingaftaler, som har ensartede karakteristika.

I vurderingen af selskabets alternative lånerente har selskabet for sine leasingaftaler af ejendomme opgjort sin alternative lånerente med udgangspunkt i en rente fra en realkreditobligation med en løbetid, som svarer til løbetiden af leasingaftalen og i samme valuta, som leasingbetalingerne afregnes i. Renten på finansieringen af den del, som et realkreditlån ikke kan anvendes til, er estimeret med udgangspunkt i en referencerente med tillæg af en kreditmargin udledt fra selskabets eksisterende kreditfaciliteter. Selskabet har korrigeret kreditmarginen for leasinggivers ret til at tage aktivet retur i tilfælde af misligholdelse af leasingbetalinger (sikret gæld).

Baseret på den foretagne analyse forventer selskabet yderligere at indregne leasingaktiver og en tilsvarende leasingforpligtelse på ca. 10 mio. kr., svarende til ca. 0,5 % af balancesummen, så den forventede egenkapitaleffekt pr. 1. januar 2019 forventes at være 0 kr.

Selskabet har ved måling af leasingforpligtelsen anvendt en gennemsnitlig alternativ lånerente til tilbagediskontering af fremtidige leasingbetalinger på 1,0 p.a.

Samtidig vil den forventede leasingbetaling i 2019 på ca. 2 mio. kr. (renter og afdrag) i henhold til IFRS 16 blive præsenteret i pengestrømsopgørelsen som en finansieringsaktivitet.

Effekten på resultatet for 2019 vil baseret på nuværende portefølje af leasingaftaler være uvæsentlig i forhold til det forventede resultat for 2019.

Ejendomsoversigt pr. 31. december 2018

Ejendom	Formål ved indskud	Grundareal m²	Etageareal m²
Nuuks Plads 2, 2200 København N	Landsarkiv	5.671	7.065
Amagerfælledvej 52, 2300 København S	Bolig	1.004	-
Amagerfælledvej 56, 2300 København S	Administration	1.000	-
Vasbygade 10 og 22, 2450 København SV (restejd.)	Toldkammer	77.932	20.965
Følager 5, 2500 Valby (restejd.)	Grundstykke	2.456	-
Herstedlund, 2620 Albertslund (restejd.)	Grundstykke	2.673	-
Holsbjergvej 20, 2620 Albertslund	Grundstykke	7.688	-
Sømosepark 1, 2750 Ballerup	Grundstykke	29.412	-
Folehavevej 13-19, 2970 Hørsholm	Jagt- og Skovbrugsmusset	21.453	5.245
Auderød Byvej 4, 3300 Frederiksværk	Landbrugsejendom	82.000	1.900
Carlsbergvej 32E, 3400 Hillerød, restejd.	Baneterræn	2.000	-
Værløse Flyvestaion, Sydlejren, Jonstrupvej 300, Værløse, restejd.	Flyvestation	330.000	-
Imersuarmut, Aasiaat - Grønland	Bolig	-	200
Niels Egedesvej, Aasiaat - Grønland	Bolig	-	144
Risø Huse 1, 4000 Roskilde	Gæsteboliger	2.086	393
Risø Huse 11-43, 4000 Roskilde	Gæsteboliger	209.565	3.323
Frederiksborgvej 390, 4000 Roskilde	Landbrugsejendom	185.215	974
Islandsgade 2, 5000 Odense C	Undervisning	3.689	2.493
Campusvej 55, 5000 Odense (restejd.)	Landbrugsareal	410.373	842
Blangstedgårdsvej 4, 5220 Odense SØ	Undervisning	69.000	13.063
Brovejen 242, 5500 Middelfart	Politistation	4.072	1.214
Faaborg Sygehus, Odensevej 51, 5600 Faaborg, restejd.	Sygehus	10.149	4.357
Reventlowsvej 2, 5600 Faaborg	Vandmølle	4.960	391
Søvej 3-21, 5792 Årslev (restejd.)	Boliger	1.074	130
Ny Allegade 9, 6100 Haderslev	Bolig	508	378
Haderslev Hospital, Skallebækvej 5-7, 6100 Haderslev	Hospital	329.478	50.262
Flensborgvej 22, 6360 Tinglev	Landbrugsejendom	714.843	3.952
Palævej 1, 6440 Augustenborg	Sanatorium	35.000	9.398
Adgangsvejen 3, 6700 Esbjerg	Administration	Lejet grund	5.248
Vejers Havvej 105, 6840 Oksbøl	Grundstykke	8.366	-
Agerbølvej 2B-C, 7323 Give	Sygehus	26.665	11.735
Nørreport 20, 8000 Aarhus	Undervisning	988	1.200
Mariesmindevej 1, 8400 Ebeltoft	Flygtningelandsby	9.243	1.933
Vester Hesseldal 17, 8500 Grenaa	Flygtningelandsby	15.976	1.091
Vestre Skovvej 1, 8500 Grenå	Politistation	12.941	3.468
Toldbodsgade 3, 8900 Randers	Administration	3.188	5.538

Ejendomme med optionsaftale eller betinget skøde med suspensive vilkår pr. 31. december 2018

Ejendom	Formål ved indskud	Grundareal m²	Etageareal m²
Rolighedsvej 25, 1958 Frederiksberg, 2 salg	Administration og laboratorium	22.596	14.492
Mørkhøj Bygade 19, 2860 Søborg	Administration og laboratorium	47.064	20.025
Lågegyde 5U, 2970 Hørsholm	Fredsskov	5.180	-
Helsingør Hospital, Esrumvej 145, 3000 Helsingør, 2 delsalg	Hospital, grundstykke	45.000	9.905
Sygehusvej 4, Esbønderup, 3230 Græsted	Sygehus	21.268	12.004
Carlsbergvej 32E, 3400 Hillerød, 2 delsalg	Baneterræn	2.000	-
Værløse Flyvestaion, Sydlejren, 3500 Værløse, 7 delsalg	Flyvestation	100.000	13.325
Frederiksborgvej 355, 4000 Roskilde	Landbrugsejendom	261.878	1.950
Universitetsvej 1, 4000 Roskilde	Undervisning	5.000	4.547
Flyvervej 10, Lundby, 4070 Kirke-Hyllinge	Undervisning	216.350	6.058
Campusvej 55, 5000 Odense, 2 delsalg	Landbrugsareal	5.000	-
Lucernemarken 1, 5260 Odense S	Undervisning	19.977	3.049
Faaborg Sygehus, Odensevej 51, 5600 Faaborg, delsalg	Sygehus	11.000	7.500
Haderslev Hospital, Skallebækvej 5-7, 6100 Haderslev, 2 delsalg	Hospital	50.000	10.000

fortsættes på næste side

Ejendomsoversigt pr. 31. december 2018, fortsat

Ejendomme solgt i 2018

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
Bispetorvet 1-3, København K	Undervisning	765	3.769
Rolighedsvej 21, 1870 Frederiksberg	Undervisning	35.771	1.663
Avedøre Flyveplads, Gl. Køge Landevej 580, 2660 Brøndby Strand	Flyveplads	97.602	1.401
Dr. Neergaards Vej 15, 2970 Hørsholm	Administration og laboratorium	Lejet grund	11.962
Helsingør Hospital, Esrumvej 145, 3000 Helsingør, 1 delsalg	Hospital, grundstykke	45.000	15.000
Carlsbergvej 32E, 3400 Hillerød, 2 delsalg	Baneterræn	2.608	-
Værløse Flyvestaion, Sydlejren, 3500 Værløse, delsalg	Flyvestation	46.800	-
Carl Egedesvej, Narsaq - Grønland	Bolig	-	144
Peter Høeghsvej, Qaqortoq - Grønland	Bolig	-	108
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	-
Tinghusgade 43, 5700 Svendborg	Retsbygning	5.017	2.741
Ringe Sygehus, Lindevej 3-6, 5750 Ringe	Sygehus	17.185	7.874
Palævej 1, 6440 Augustenborg, delsalg	Sanatorium	15.000	1.969
Vejenvej 55, 6600 Vejen	Forsøgsstation	4.048	635
Nagbølvej 91, 6640 Lunderskov	Bolig	31.701	342
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
Adelgade 38, 8660 Skanderborg	Retsbygning	782	1.230
Østervangsvej 26E, 8900 Randers	Undervisning og kollegium	1.636	2.672
Kroghstræde 6, 9220 Aalborg	Undervisning	5.125	1.990
Frederik Bajers Vej 7K, 9220 Aalborg	Undervisning	3.000	2.732