

Erhvervsstyrelsen
og
eneejereren Den Danske Stat
v/Finansministeriet

**FREJA
EJENDOMME**

FREJA EJENDOMME A/S
GAMMEL KONGEVEJ 60,
1850 FREDERIKSBERG C

TLF +45 3373 0800
WEB FREJA.BIZ

CVR 20 54 48 48

- h v s -

2. maj 2018

Delårsrapport 31. marts 2018

Selskabets bestyrelse har på sit møde i dag godkendt delårsrapporten for 1. januar til 31. marts 2018.

- Resultat før skat i perioden blev på 71,8 mio. kr. (2017: 16,8 mio. kr.), mens resultat efter skat blev på 56,0 mio. kr. (2017: 13,1 mio. kr.).
- Selskabets likviditet er pr. 31. marts 2018 positiv med 45,5 mio. kr.
- Selskabet har i Årsrapporten for 2017 udmeldt en resultatforventning for 2017 før skat i størrelsesordenen 700-900 mio. kr.

På baggrund af forventningerne til salget i den resterende del af 2018 fastholdes denne forventning.

Med venlig hilsen



Søren Johansen
bestyrelsesformand



Karen Mosbech
adm. direktør

Indhold:

	side
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsens beretning	4
Ledelsespåtegning	5

Bilag:

Totalindkomstopgørelse og balance	6
Pengestrømsopgørelse	9
Egenkapitaludvikling	10
Udvikling i ejendomsporteføljen	11
Specifikation over ejendomme	12

Hoved- og Nøgletal

(mio. kr.)

	01.01. - 31.03.2018	01.01. - 31.03.2017	01.01. - 31.12.2017
Totalindkomstopgørelse			
Resultat af salg og udvikling af ejendomme	84,0	19,4	333,0
Resultat af drift af ejendomme	-4,2	5,1	13,8
Resultat af ejendomsvirksomhed	79,8	24,5	346,8
Administration m.v.	-7,0	-6,6	-26,6
Resultat før finansielle poster (EBIT)	72,8	17,9	320,2
Finansielle poster, netto	-1,0	-1,1	-3,0
Resultat før skat	71,8	16,8	317,2
Skat af periodens resultat	-15,8	-3,7	-69,8
Periodens resultat	56,0	13,1	247,4
Anden totalindkomst	0,0	0,0	0,0
Totalindkomst	56,0	13,1	247,4
Balance pr.	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Langfristede aktiver	18,0	18,4	18,3
Kortfristede aktiver	1.413,3	1.567,4	1.976,4
Aktiver i alt	1.431,3	1.585,8	1.994,7
Egenkapital	1.246,8	1.519,6	1.790,8
Langfristede forpligtelser	0,0	0,0	0,0
Kortfristede forpligtelser	184,5	66,2	203,9
Passiver i alt	1.431,3	1.585,8	1.994,7
Nøgletal	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Afkastgrad *)	4%	1%	16%
Egenkapitalens forrentning efter skat	4%	1%	13%
Soliditetsgrad	87%	96%	90%
Pengestrømsopgørelse	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Pengestrøm fra driftsaktivitet	170,9	258,7	281,4
Pengestrøm til investeringsaktivitet	0,0	-1,1	-1,2
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-600,0	-400,0	-400,0
Pengestrøm i alt	-429,1	-142,4	-119,8
Likvider ultimo	45,5	452,0	474,6

*)EBIT + finansielle indtægter/gns. balance

Ledelsens beretning

De positive takter fra 2016 og 2017 ser ud til at have fået fodfæste også i 2018. Vi oplever fortsat stor efterspørgsel efter alle vore ejendomme. Det være sig de velbeliggende strøgejendomme til de unikke ejendomme langt fra byen. Især glædeligt har det været at notere, at priserne udenfor byerne nu også ser ud til at få et lille løft opad. Vi har flere igangværende udviklingsprojekter, som i høj grad er afhængig af, at denne optimisme finder fodfæste i hele landet.

Perioderesultater

Resultat før skat i perioden blev på 71,8 mio. kr., mens resultat efter skat blev på 56,0 mio. kr. De tilsvarende resultater for 2017 var et overskud på 16,8 mio. kr. før skat og 13,1 mio. kr. efter skat.

Selskabets likviditet er pr. 31. marts 2018 positiv med 45,5 mio. kr.

Delårsrapporten er ikke revideret.

Der er ikke indtruffet hændelser siden regnskabsperiodens udløb, der væsentligt ændrer selskabets forventninger.

Væsentlige salgs- og udviklingsaktiviteter

I årets første kvartal er der gennemført 9 endelige handler, og hertil kommer 17 betingede handler indgået i perioden eller tidligere år. Det mest markante salg er ejendommen Bispetorvet 1, København K, beliggende overfor Vor Frue Kirke, som er solgt til Niels Brock Copenhagen College. Af de andre salg bør nævnes Ringe Sygehus, som er indrettet til moderne kontorer og solgt til lokale investorer, og hovedbygningen i Annebergparken, Nykøbing Sj.

På Nuuks Plads i København er lokalplanen sendt i offentlig høring. Projektet er udarbejdet af Over Byen Arkitekter og solgt betinget til Ejendomsselskabet Norden. I Købmagergade er to tidligere universitets ejendomme, beliggende ved siden af Rundetårn, solgt betinget. I Cortex Park, Odense, er arbejdet med den tredje og sidste lokalplan påbegyndt med Odense Kommune og Adept som arkitekt. På Flyvestation Værløse er byggeriet af fælleshus påbegyndt med Freja som bygherre. Fælleshuset er beliggende inde i en gammel flyvehangar og er et spektakulært projekt, som skal danne ramme for mange aktiviteter for de kommende beboere i de omkring 400 nye huse i området. På den lange bane er udviklingen omkring lille Vesterbro igangsat i samarbejde med DSB Ejendomme og Københavns Kommune på vores ejendom på Vasbygade, som i de mange kommende år bliver et markant projekt hos os.

Forventninger til hele året

Selskabet har i Årsrapporten for 2017 udmeldt en resultatforventning for 2018 før skat i størrelsesordenen 700-900 mio. kr.

På baggrund af forventningerne til salget i den resterende del af 2018 fastholdes denne forventning.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2018 for Freja ejendomme A/S.

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

Det er vor opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2018 samt af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2018.

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

København, den 2. maj 2018

Direktion



Karen Mosbech
administrerende direktør



Carsten Rasmussen
direktør

Bestyrelsen



Søren Johansen
bestyrelsesformand



Hans J. Carstensen
næstformand



Ane Arnth Jensen



Bo Rygaard

Helle Søholt

Totalindkomstopgørelse for perioden

(t. kr.)	01.01. - 31.03.2018	01.01. - 31.03.2017	01.01. - 31.12.2017
Nettoomsætning	188.264	30.265	659.036
Kostpris	-100.794	-8.631	-325.443
Salgsomkostninger	-3.459	-2.190	-10.625
Avance ved periodens salg	84.011	19.444	322.968
Nedskrivning af ejendomme	0	0	-10.000
Resultat af salg og udvikling af ejendomme	84.011	19.444	332.968
Driftsindtægter, husleje m.v.	7.752	16.434	55.787
Driftsomkostninger	-11.952	-11.372	-41.985
Resultat af drift af ejendomme	-4.200	5.062	13.802
Resultat af ejendomsvirksomhed	79.811	24.506	346.770
Administrationsomkostninger	-6.964	-6.605	-26.555
Resultat før finansielle poster (EBIT)	72.847	17.901	320.215
Finansieringsindtægter	11	11	88
Finansieringsomkostninger	-1.019	-1.114	-3.086
Finansielle poster, netto	-1.008	-1.103	-2.998
Resultat før skat	71.839	16.798	317.217
Skat af periodens resultat	-15.800	-3.652	-69.839
Periodens resultat	56.039	13.146	247.378
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst	56.039	13.146	247.378

Resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0	600.000
Overført resultat	56.039	13.146	-352.622
	56.039	13.146	247.378

Balance pr. 31. marts 2018

(t. kr.)	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Aktiver			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar	1.776	2.134	1.884
Materielle aktiver i alt	1.776	2.134	1.884
Finansielle aktiver			
Værdipapirer	0	0	0
Udskudt skat	15.700	15.700	15.900
Depositum	539	539	539
Finansielle aktiver i alt	16.239	16.239	16.439
Langfristede aktiver i alt	18.015	18.373	18.323
Kortfristede aktiver			
Omsætningsejendomme			
Ejendomme	863.151	718.765	938.653
Omsætningsejendomme i alt	863.151	718.765	938.653
Tilgodehavender			
Tilgodehavende solgte ejendomme	252.850	246.741	321.490
Andre tilgodehavender	13.847	11.765	10.386
Deponeringer, ejendomssalg	153.250	126.180	230.965
Selskabsskat	84.666	11.945	265
Tilgodehavender i alt	504.613	396.631	563.106
Likvide beholdninger	45.505	452.021	474.607
Kortfristede aktiver i alt	1.413.269	1.567.417	1.976.366
Aktiver i alt	1.431.284	1.585.790	1.994.689

Balance pr. 31. marts 2018

(t. kr.)	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	40.991	40.009	40.991
Overkurs ved emission	1.149.794	570.239	606.257
Overført resultat	56.040	909.305	543.537
Foreslået udbytte	0	0	600.000
Egenkapital i alt	1.246.825	1.519.553	1.790.785
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Andre gældsforpligtelser	0	0	0
Langfristede forpligtelser i alt	0	0	0
Kortfristede forpligtelser			
Forudbetalinger suspensive salg	58.998	4.975	30.739
Andre gældsforpligtelser	9.136	25.594	5.826
Anden gæld	116.325	35.668	167.339
Kortfristede forpligtelser i alt	184.459	66.237	203.904
Forpligtelser i alt	184.459	66.237	203.904
Passiver i alt	1.431.284	1.585.790	1.994.689

Pengestrømsopgørelse

(t. kr.)	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Resultat før skat	71.839	16.798	317.217
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.:			
Afskrivninger	108	68	405
Nedskrivning af ejendomme	0	0	-10.000
Finansielle poster, netto	1.008	1.103	2.998
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	72.955	17.969	310.620
Forskydning i:			
Omsætningsejendomme	75.502	124	-182.764
Tilgodehavender	65.179	259.153	185.783
Deponeringer, ejendomssalg	77.715	94.095	-10.690
Forudbetalinger, suspensive salg	28.259	1.390	27.154
Andre gældsforpligtelser	3.310	-24	-9.792
Anden gæld	-51.014	-95.895	35.776
Pengestrøm fra primær drift	271.906	276.812	356.087
Finansielle poster netto, modtaget	-1.008	-1.103	-2.998
Pengestrøm fra drift før skat	270.898	275.709	353.089
Betalt selskabsskat	-100.000	-16.956	-71.662
Pengestrøm fra driftsaktivitet	170.898	258.753	281.427
Investeringer:			
Investering i langfristede aktiver	0	-1.120	-1.208
Værdipapirer	0	0	0
Pengestrøm til investeringsaktivitet	0	-1.120	-1.208
Fremmedfinansiering:			
Afdrag, prioritetsgæld og kreditinstitutter	0	0	0
Aktionær:			
Udbetalt udbytte	-600.000	-400.000	-400.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-600.000	-400.000	-400.000
Periodens pengestrøm	-429.102	-142.367	-119.781
Likvider, primo	474.607	594.388	594.388
Likvider, ultimo	45.505	452.021	474.607
Selskabet har herudover kreditfaciliteter på	5.000	30.000	5.000

Egenkapitalopgørelse

(t. kr.)	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Akkum. resultat	Akkum. udlodning	Overført resultat	Foreslået 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 i alt							
Totalindkomst			247.378		247.378		247.378
Foreslået udbytte				-600.000	-600.000	600.000	-
Periodens 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			56.039		56.039		56.039
Foreslået udbytte						-	-
Periodens kapitaludvidelser ved apportindskud	-	-				-	-
Udloddet udbytte						-600.000	-600.000
Egenkapitalbevægelser i 2018 i alt	-	-	56.039	-	56.039	-600.000	-543.961
Egenkapital 31. marts 2018	40.991	606.257	3.259.187	-2.659.611	599.576	-	1.246.824

Udviklingen i ejendomsporteføljen

	31.03.2018		31.03.2017		31.12.2017	
	Antal	mio. kr.	Antal	mio. kr.	Antal	mio. kr.
Ejendomme med positiv økonomisk værdi						
Saldo, indskudsværdi og forbedringer primo	60	967,1	50	748,8	50	748,8
Tilgang apportindskud og køb af ejendomme	0	0,0	0	0,0	35	414,5
Tilgang, forbedringer m. v.		12,4		8,5		74,3
Tilgang, avancedeling		12,9		0,0		56,4
Afgang, salg *)	7	-100,8	4	-10,1	25	-326,9
Saldo ultimo	53	891,6	46	747,2	60	967,1
Nedskrivninger primo		-28,4		-29,9		-29,9
Periodens nedskrivning		0,0		0,0		0,0
Periodens afgang		0,0		1,5		1,5
Nedskrivninger ultimo		-28,4		-28,4		-28,4
Saldo ultimo	53	863,2	46	718,8	60	938,7
I alt primo	60	938,7	50	718,9	50	718,9
I alt ultimo **)	53	863,2	46	718,8	60	938,7

*) I denne post indgår værdien af delsalg. Kun salg af hele ejendomme indgår i antal.

***) På 7 ejendomme og 8 delsalg er der indgået optionsaftale eller betinget skøde med suspensive vilkår

Ejendomme pr. 31. marts 2018

Ejendom	Formål ved indskud	Grundareal m ²	Etageareal m ²
Vasbygade 10 og 22, 2450 København SV (restejd.)	Toldkammer	77.932	20.965
Amagerfælledvej 52, 2300 København S	Bolig	135	700
Amagerfælledvej 56, 2300 København S	Administration	1.000	235
Følager 5, 2500 Valby (restejd.)	Grundstykke	2.456	-
Herstedlund, 2620 Albertslund (restejd.)	Grundstykke	2.673	-
Holsbjergvej 20, 2620 Albertslund	Grundstykke	7.688	-
Avedøre Flyveplads, Gl. Køge Landevej 580, 2660 Brøndby Strand	Flyveplads	97.602	1.401
Sømosepark 1, 2750 Ballerup	Grundstykke	29.412	-
Mørkhøj Bygade 19, 2860 Søborg	Administration og laboratorium	47.064	20.025
Lågegyde 5U, 2970 Hørsholm	Fredsskov	5.180	-
Helsingør Hospital, Esrumvej 145, 3000 Helsingør, restejd.	Hospital	70.159	-
Auderød Byvej 4, 3300 Frederiksværk	Landbrugsejendom	82.000	1.900
Carlsbergvej 32E, 3400 Hillerød, restejd.	Baneterræn	3.987	-
Værtøse Flyvestation, Sydlejren, Jonstrupvej 300, Værtøse, restejd.	Flyvestation	383.200	13.325
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 355, 4000 Roskilde	Landbrugsejendom	261.878	1.950
Frederiksborgvej 390, 4000 Roskilde	Landbrugsejendom	185.215	974
Flyvervej 10, Lundby, 4070 Kirke-Hyllinge	Undervisning	216.350	6.058
Nordhøjvej 6, 4640 Faxe	Museum	102	30
Bråbyvej 45, 4690 Haslev (restejd.)	Grundstykke	4.178	-
Islandsgade 2, 5000 Odense C	Undervisning	3.689	2.493
Campusvej 55, 5000 Odense (restejd.)	Landbrugsareal	413.373	842
Blangstedgårdsvej 4, 5220 Odense SØ	Undervisning	69.000	13.063
Lucememarken 1, 5260 Odense S	Undervisning	19.977	3.049
Brovejen 242, 5500 Middelfart	Politistation	4.072	1.214
Faaborg Sygehus, Odensevej 51, 5600 Faaborg	Sygehus	21.149	11.857
Tinghusgade 43, 5700 Svendborg	Retsbygning	5.017	2.741
Ringe Sygehus, Lindevej 3-6, 5750 Ringe, restejd.	Sygehuse	381	100
Søvej 3-21, 5792 Årslev (restejd.)	Boliger	1.074	130
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
Vejervej 55, 6600 Vejen	Forsøgsstation	4.048	635
Adgangsvejen 3, 6700 Esbjerg	Administration	Lejet grund	5.248
Vejers Havvej 105, 6840 Oksbøl	Grundstykke	8.366	-
Nørreport 1, 7500 Holstebro	Politistation	3.597	3.231
Niels Juels Gade 84, 8200 Århus N	Undervisning	11.930	18.076
Molsvej 122, Femmøller, 8400 Ebeltoft	Administration	13.485	750
Vestre Skovvej 1, 8500 Grenå	Politistation	12.941	3.468
Adelgade 38, 8660 Skanderborg	Retsbygning	782	1.230
Toldbodsgade 3, 8900 Randers	Administration	3.188	5.538
Krogstræde 6, 9220 Aalborg	Undervisning	5.125	1.990

Ejendomme pr. 31. marts 2018

Ejendom	Formål ved indskud	Grundareal m ²	Etageareal m ²
Ejendomme med optionsaftale eller betinget skøde med suspensive vilkår pr. 31. marts 2018			
Købmagergade 50, København K	Undervisning	2.631	10.100
Købmagergade 44-46, København K	Undervisning	2.650	10.800
Rolighedsvej 21, 1870 Frederiksberg	Undervisning	35.771	1.863
Rolighedsvej 25, 1958 Frederiksberg	Administration og laboratorium	22.596	14.492
Nuufs Plads 2, 2200 København N	Landsarkiv	5.671	7.065
Helsingør Hospital, Esrumvej 145, 3000 Helsingør, 2 delsalg	Hospital, grundstykke	45.000	24.905
Carlsbergvej 32E, 3400 Hillerød, 3 delsalg	Baneterræn	2.000	-
Værløse Flyvestation, Sydlejren, 3500 Værløse, delsalg	Flyvestation	46.800	-
Universitetsvej 1, 4000 Roskilde	Undervisning	5.000	4.547
Campusvej 55, 5000 Odense, delsalg	Landbrugsareal	2.000	-
Haderslev Hospital, Skallebækvej 5-7, 6100 Haderslev, delsalg	Hospital	10.000	50.000
Østervangsvej 26E, 8900 Randers	Undervisning og kollegium	1.636	2.672
Ejendomme solgt i 2018			
Wildersgade 15, København K	Bolig	139	351
Bispetorvet 1-3, København K	Undervisning	765	3.789
Dr. Neergaards Vej 15, 2970 Hørsholm	Administration og laboratorium	Lejet grund	11.962
Carl Egedesvej, Narsaq - Grønland	Bolig	-	144
Peter Høeghsvej, Qaqortoq - Grønland	Bolig	-	108
Annebjergparken, 4500 Nykøbing Sj., restejd.	Hospital	51.787	9.361
Ringe Sygehus, Lindevej 3-6, 5750 Ringe, delsalg	Sygehus	16.804	7.774
Palævej 1, 6440 Augustenborg, delsalg	Sanatorium	15.000	1.969
Frederik Bajers Vej 7K, 9220 Aalborg	Undervisning	3.000	2.732

