

Erhvervsstyrelsen  
og  
eneejereren Den Danske Stat  
v/Finansministeriet

**FREJA  
EJENDOMME**

FREJA EJENDOMME A/S  
GAMMEL KONGEVEJ 60, 6. SAL  
1850 FREDERIKSBERG C

TLF +45 3373 0800  
WEB FREJA.BIZ

CVR 20 54 48 48

- h v s -

4. maj 2017

Delårsrapport 31. marts 2017

Selskabets bestyrelse har på sit møde i dag godkendt delårsrapporten for 1. januar til 31. marts 2017.

- Resultat før skat i perioden blev på 16,8 mio. kr. (2016: 11,9 mio. kr.), mens resultat efter skat blev på 13,1 mio. kr. (2016: 9,3 mio. kr.).
- Selskabets likviditet er pr. 31. marts 2017 positiv med 452,0 mio. kr.
- Selskabet har i Årsrapporten for 2016 udmeldt en resultatforventning for 2017 før skat i størrelsesordenen 150-250 mio. kr.

På baggrund af forventningerne til salget i den resterende del af 2017 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. - 31.03.2017	01.01. - 31.03.2016	01.01. - 31.12.2016
<b>Totalindkomstopgørelse</b>			
Resultat af salg og udvikling af ejendomme	19,4	8,3	582,2
Resultat af drift af ejendomme	5,1	10,2	27,4
Resultat af ejendomsvirksomhed	24,5	18,5	609,6
Administration m.v.	-6,6	-6,4	-24,8
Resultat før finansielle poster (EBIT)	17,9	12,1	584,8
Finansielle poster, netto	-1,1	-0,2	0,9
Resultat før skat	16,8	11,9	585,7
Skat af periodens resultat	-3,7	-2,6	-129,1
Periodens resultat	13,1	9,3	456,6
Anden totalindkomst	0,0	0,0	0,0
<b>Totalindkomst</b>	<b>13,1</b>	<b>9,3</b>	<b>456,6</b>
<b>Balance pr.</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2016</b>
Langfristede aktiver	18,4	16,9	17,6
Kortfristede aktiver	1.567,4	1.488,3	2.051,2
Aktiver i alt	1.585,8	1.505,2	2.068,8
Egenkapital	1.519,6	1.442,1	1.906,4
Langfristede forpligtelser	0,0	0,0	0,0
Kortfristede forpligtelser	66,2	63,1	162,4
Passiver i alt	1.585,8	1.505,2	2.068,8
<b>Nøgletal</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2016</b>
Afkastgrad *)	1%	1%	30%
Egenkapitalens forrentning efter skat	1%	1%	24%
Soliditetsgrad	96%	96%	92%
<b>Pengestrømsopgørelse</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2016</b>
Pengestrøm fra driftsaktivitet	258,7	275,1	634,1
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-1,1	0,1	1,8
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-400,0	-400,0	-400,0
Pengestrøm i alt	-142,4	-124,8	235,9
Likvider ultimo	452,0	233,7	594,8

(I henhold til Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015")

\*)EBIT + finansielle indtægter/gns. balance

## Ledelsens beretning

Tendensen fra 2016 med stigende efterspørgsel er fortsat i årets første kvartal. Men vi mærker ligeledes, at efterspørgslen har bredt sig videre ud fra hovedstaden og til den øvrige del af landet. Og så mærker vi en øget interesse i vores udviklingsprojekter med bygning af primært nye boliger og i anden række erhvervsjendomme. Her kan nævnes vores 200.000 etm store projekt Cortex Park i Odense, hvor salget i den grad er kommet i gang, og her er både bolig- og erhvervsetagemetre efterspurgt.

## Perioderesultater

Resultat før skat i perioden blev på 16,8 mio. kr., mens resultat efter skat blev på 13,1 mio. kr. De tilsvarende resultater for 2016 var et overskud på 11,9 mio. kr. før skat og 9,3 mio. kr. efter skat.

Selskabets likviditet er pr. 31. marts 2017 positiv med 452,0 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 6 endelige handler og 2 betingede handler. I Odense er der i Cortex Park solgt to byggefeltter til både erhverv og boligformål. Det forventes, at byggearbejdet på begge byggefeltter påbegyndes i 2017. De resterende salg er en ejendom solgt ligeledes i Odense, en i Svendborg, en i Herlev og en i Næstved samt et betinget projektsalg i Ballerup.

Udviklingsarbejdet på Skovbrynet nær Sorgenfri St. er nu ved vejs ende, og vi forventer en vedtaget lokalplan i juni med en ny bebyggelse indeholdende omkring 34.500 etagemeter. Projektet er solgt til Triton Development North og udarbejdet af Lars Gitz Arkitekter. På Rolighedsvej i Ballerup forventer vi ligeledes en vedtaget lokalplan i andet kvartal af et projekt tegnet af Tranberg Arkitekter med 11.500 etagemeter til primært boligformål.

## Forventninger til hele året

Selskabet har i Årsrapporten for 2016 udmeldt en resultatforventning for 2017 før skat i størrelsesordenen 150-250 mio. kr.

På baggrund af forventningerne til salget i den resterende del af 2017 fastholdes denne forventning.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2017 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 2017 samt af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2017.

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 4. maj 2017

Direktion



Karen Mosbech  
administrerende direktør



Carsten Rasmussen  
direktør

Bestyrelsen




Søren Johansen  
bestyrelsesformand



Hans J. Carstensen  
næstformand



Ane Arnth Jensen



Lene Dahmand Lund

Bo Rygaard

Totalindkomstopgørelse for perioden

(t. kr.)	01.01. - 31.03.2017	01.01. - 31.12.2016	01.01. - 31.12.2016
Nettoomsætning	30.265	37.050	990.694
Kostpris	-8.631	-27.725	-368.284
Salgsomkostninger	-2.190	-1.025	-10.252
Avance ved periodens salg	19.444	8.300	612.158
Nedskrivning af ejendomme	0	0	30.000
Resultat af salg og udvikling af ejendomme	19.444	8.300	582.158
Driftsindtægter, husleje m.v.	16.434	19.448	62.798
Driftsomkostninger	-11.372	-9.295	-35.365
Resultat af drift af ejendomme	5.062	10.153	27.433
Resultat af ejendomsvirksomhed	24.506	18.453	609.591
Administrationsomkostninger	-6.605	-6.382	-24.771
Resultat før finansielle poster (EBIT)	17.901	12.071	584.820
Finansieringsindtægter	11	456	3.569
Finansieringsomkostninger	-1.114	-627	-2.707
Finansielle poster, netto	-1.103	-171	862
Resultat før skat	16.798	11.900	585.682
Skat af periodens resultat	-3.652	-2.600	-129.052
Periodens resultat	13.146	9.300	456.630
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst	13.146	9.300	456.630
<b>Resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte	0	0	400.000
Overført resultat	13.146	9.300	56.630
	13.146	9.300	456.630

Balance pr. 31. marts 2017

(t. kr.)	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
<b>Aktiver</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
Materielle aktiver			
Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar	2.134	569	1.082
Materielle aktiver i alt	2.134	569	1.082
Finansielle aktiver			
Værdipapirer	0	2.717	0
Udskudt skat	15.700	13.000	16.000
Depositum	539	598	539
Finansielle aktiver i alt	16.239	16.315	16.539
Langfristede aktiver i alt	18.373	16.884	17.621
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Omsætningsejendomme			
Ejendomme	718.765	842.781	718.889
Omsætningsejendomme i alt	718.765	842.781	718.889
Tilgodehavender			
Tilgodehavende solgte ejendomme	246.741	92.243	509.665
Andre tilgodehavender	11.765	25.894	7.994
Deponeringer, ejendomssalg	126.180	245.453	220.275
Selskabsskat	11.945	48.210	0
Tilgodehavender i alt	396.631	411.800	737.934
Likvide beholdninger	452.021	233.716	594.388
Kortfristede aktiver i alt	1.567.417	1.488.297	2.051.211
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.585.790</b>	<b>1.505.181</b>	<b>2.068.832</b>

Balance pr. 31. marts 2017

(t. kr.)	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	40.009	39.539	40.009
Overkurs ved emission	570.239	553.709	570.239
Overført resultat	909.305	848.829	896.159
Foreslået udbytte	0	0	400.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.519.553</b>	<b>1.442.077</b>	<b>1.906.407</b>
<b>Forpligtelser</b>			
Langfristede forpligtelser			
Andre gældsforpligtelser	0	0	0
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristede forpligtelser			
Forudbetalinger suspensive salg	4.975	19.390	3.585
Andre gældsforpligtelser	25.594	14.169	25.618
Anden gæld	35.668	29.545	131.563
Selskabsskat	0	0	1.659
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>66.237</b>	<b>63.104</b>	<b>162.425</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>66.237</b>	<b>63.104</b>	<b>162.425</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.585.790</b>	<b>1.505.181</b>	<b>2.068.832</b>



Pengestrømsopgørelse

(t. kr.)	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Resultat før skat	16.798	11.900	585.682
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.:			
Afskrivninger	68	88	613
Nedskrivning af ejendomme	0	0	30.000
Finansielle poster, netto	1.103	171	-862
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	17.969	12.159	615.433
Forskydning i:			
Omsætningsejendomme	124	23.340	134.232
Tilgodehavender	259.153	121.787	-277.962
Deponeringer, ejendomssalg	94.095	158.995	184.173
Forudbetalinger, suspensive salg	1.390	1.390	-14.415
Andre gældsforpligtelser	-24	-4.795	6.654
Anden gæld	-95.895	10.058	112.076
Pengestrøm fra primær drift	276.812	322.934	760.191
Finansielle poster netto, modtaget	-1.103	-398	862
Pengestrøm fra drift før skat	275.709	322.536	761.053
Betalt selskabsskat	-16.956	-47.417	-127.000
Pengestrøm fra driftsaktivitet	258.753	275.119	634.053
Investeringer:			
Investering i langfristede aktiver	-1.120	-14	-993
Værdipapirer	0	101	2.818
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-1.120	87	1.825
Fremmedfinansiering:			
Afdrag, prioritetsgæld og kreditinstitutter	0	0	0
Aktionær:			
Udbetalt udbytte	-400.000	-400.000	-400.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-400.000	-400.000	-400.000
Periodens pengestrøm	-142.367	-124.794	235.878
Likvider, primo	594.388	358.510	358.510
Likvider, ultimo	452.021	233.716	594.388
Selskabet har herudover kreditfaciliteter på	30.000	30.000	30.000

Egenkapitalopgørelse

(t. kr.)	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Akkum. resultat	Akkum. udlodning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	39.539	553.709	2.499.140	-1.659.611	839.529	400.000	1.832.777
Egenkapitalbevægelser i 2016							
Totalindkomst			456.630		456.630		456.630
Foreslået udbytte				-400.000	-400.000	400.000	-
Periodens kapitaludvidelser ved apportindskud	470	16.530				-	17.000
Udloddet udbytte						-400.000	-400.000
Egenkapitalbevægelser i 2016 i alt	470	16.530	456.630	-400.000	56.630	-	73.630
Egenkapital 31. december 2015	40.009	570.239	2.955.770	-2.059.611	896.159	400.000	1.906.407
Egenkapitalbevægelser i 2017							
Totalindkomst			13.146		13.146		13.146
Foreslået udbytte						-	-
Periodens kapitaludvidelser ved apportindskud	-	-				-	-
Udloddet udbytte						-400.000	-400.000
Egenkapitalbevægelser i 2017 i alt	-	-	13.146		13.146	-400.000	-386.854
Egenkapital 31. marts 2017	40.009	570.239	2.968.916	-2.059.611	909.305	-	1.519.553

## Udviklingen i ejendomsporteføljen

	31.03.2017		31.03.2016		31.12.2014	
	Antal	mio. kr.	Antal	mio. kr.	Antal	mio. kr.
Ejendomme med positiv økonomisk værdi						
Saldo, indskudsværdi og forbedringer primo	50	748,8	55	889,0	55	889,0
Tilgang apportindskud og køb af ejendomme	0	0,0	0	0,0	19	179,1
Tilgang, forbedringer m. v.		8,5		4,4		30,9
Tilgang, avancedeling		0,0		0,0		31,1
Afgang, salg *)	4	-10,1	4	-30,7	24	-381,3
Saldo ultimo	46	747,2	51	862,7	50	748,8
Nedskrivninger						
Nedskrivninger primo		-29,9		-22,9		-22,9
Periodens nedskrivning		0,0		0,0		-20,0
Periodens afgang		1,5		3,0		13,0
Nedskrivninger ultimo		-28,4		-19,9		-29,9
Saldo ultimo	46	718,8	51	842,8	50	718,9
I alt primo	50	718,9	55	866,1	55	866,1
I alt ultimo **)	46	718,8	51	842,8	50	718,9

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

\*\*) På 10 ejendomme og 7 delsalg er der indgået optionsaftale eller betinget skøde med suspensive vilkår

Ejendomme pr. 31. marts 2017

Ejendom	Formål ved indskud	Grundareal m <sup>2</sup>	Etageareal m <sup>2</sup>
Wildersgade 15, København K	Bolig	139	351
Vasbygade 10 og 22, 2450 København SV (restejd.)	Toldkammer	77.932	20.965
Følager 5, 2500 Valby (restejd.)	Grundstykke	12.319	-
Herstedlund, 2620 Albertslund (restejd.)	Grundstykke	2.673	-
Holsbjergvej 20, 2620 Albertslund	Grundstykke	7.688	-
Sømosepark 1, 2750 Ballerup	Grundstykke	29.412	-
Dr. Neergaards Vej 15, 2970 Hørsholm	Administration og laboratorium	Lejet grund	11.962
Lågegyde 5U, 2970 Hørsholm	Fredsskov	5.180	-
Hørsholm Allé 4, 2970 Hørsholm	Politistation	6.067	3.334
Helsingør Hospital, Esrumvej 145, 3000 Helsingør, restejd.	Hospital	145.159	24.905
Carlsbergvej 32E, 3400 Hillerød, restejd.	Baneterræn	1.987	-
Værløse Flyvestation, Sydlejren, Jonstrupvej 300, Værløse, restejd.	Flyvestation	530.000	13.325
Universitetsvej 1, 4000 Roskilde	Undervisning	5.000	4.547
Flyvervej 10, Lundby, 4070 Kirke-Hyllinge	Undervisning	216.350	6.058
Dr. Sells Vej 35, 4293 Dianalund	Hospital	90.677	6.321
Annebjergparken, 4500 Nykøbing Sj., restejd.	Hospital	60.760	13.000
Bråbyvej 45, 4690 Haslev (restejd.)	Grundstykke	4.178	-
Campusvej 55, 5000 Odense (restejd.)	Landbrugsareal	413.373	842
Middelfartvej 180 E, 5200 Odense V	Undervisning	30.113	4.211
Rømersvej 3, 5200 Odense V	Undervisning	20.243	5.088
Blangstedgårdsvej 4, 5220 Odense SØ	Undervisning	69.000	13.063
Lucememarken 1, 5260 Odense S	Undervisning	19.977	3.049
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	Sygehus	17.185	7.874
Søvej 3-21, 5792 Årslev (restejd.)	Boliger	1.074	130
Jomfruvejen 1, 5970 Ærøskøbing	Politistation	Lejet grund	312
Haderslev Hospital, Skallebækvej 5-7, 6100 Haderslev	Hospital	379.478	60.262
Vejenevej 55, 6600 Vejten	Forsøgsstation	4.048	635
Adgangsvejen 3, 6700 Esbjerg	Administration	Lejet grund	5.248
Nørreport 1, 7500 Holstebro	Politistation	3.597	3.231
Niels Juels Gade 84, 8200 Aarhus N	Undervisning	11.930	18.076
Østervangsvej 26E, 8900 Randers	Undervisning og kollegium	1.636	2.672
Toldbodsgade 3, 8900 Randers	Administration	3.188	5.538
Krogstræde 6, 9220 Aalborg	Undervisning	5.125	1.990

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

Rolighedsvej 25, 1958 Frederiksberg	Administration og laboratorium	22.596	14.492
Nuuk Plads 2, 2200 København N	Landsarkiv	5.671	7.065
Amagerfælledvej 52, 2300 København S	Bolig	135	700
Amagerfælledvej 56, 2300 København S	Administration	1.000	235
Rolighedsvej 1, 2750 Ballerup	Grundstykke	6.398	-
Skovbrynet 2-24, 2900 Lyngby	Administration og laboratorium	34.338	16.207
Helsingør Hospital, Esrumvej 145, 3000 Helsingør, delsalg	Hospital, grundstykke	9.110	-
Carlsbergvej 32E, 3400 Hillerød, 2 delsalg	Baneterræn	4.000	-
Værløse Flyvestation, Sydlejren, 3500 Værløse, 2 delsalg	Flyvestation	200.000	50.000
Campusvej 55, 5000 Odense (restejd.)	Landbrugsareal	2.000	-
Voldgade 3/Bleggen 9, 6400 Sønderborg	Undervisning	11.175	10.214

Ejendomme solgt i 2017

Herlev Bygade 50 C st., 2730 Herlev	Politistation	162	162
Annebjergparken, 4500 Nykøbing Sj., delsalg	Hospital	60.760	13.000
Hjultorv 2, 4700 Næstved	Retsbygning	481	931
Campusvej 55, 5000 Odense (restejd.)	Landbrugsareal	2.000	-
Bjørnemoosevej 141, 5260 Odense S	Undervisning	4.410	96
Tvedvej 2, 5700 Svendborg	Retsbygning	22.529	934