



Årsrapport 2009

Frejendomme
ej

frejaejendomme

Freja ejendomme A/S

Nørregade 40, 2. sal
Postbox 1163
1010 København K
Tlf. + 45 33 73 08 00
Fax. + 45 33 73 08 01
freja@freja.biz
www.freja.biz

Eneaktionær:

Den Danske Stat
ved Finansministeriet

Hjemstedskommune:

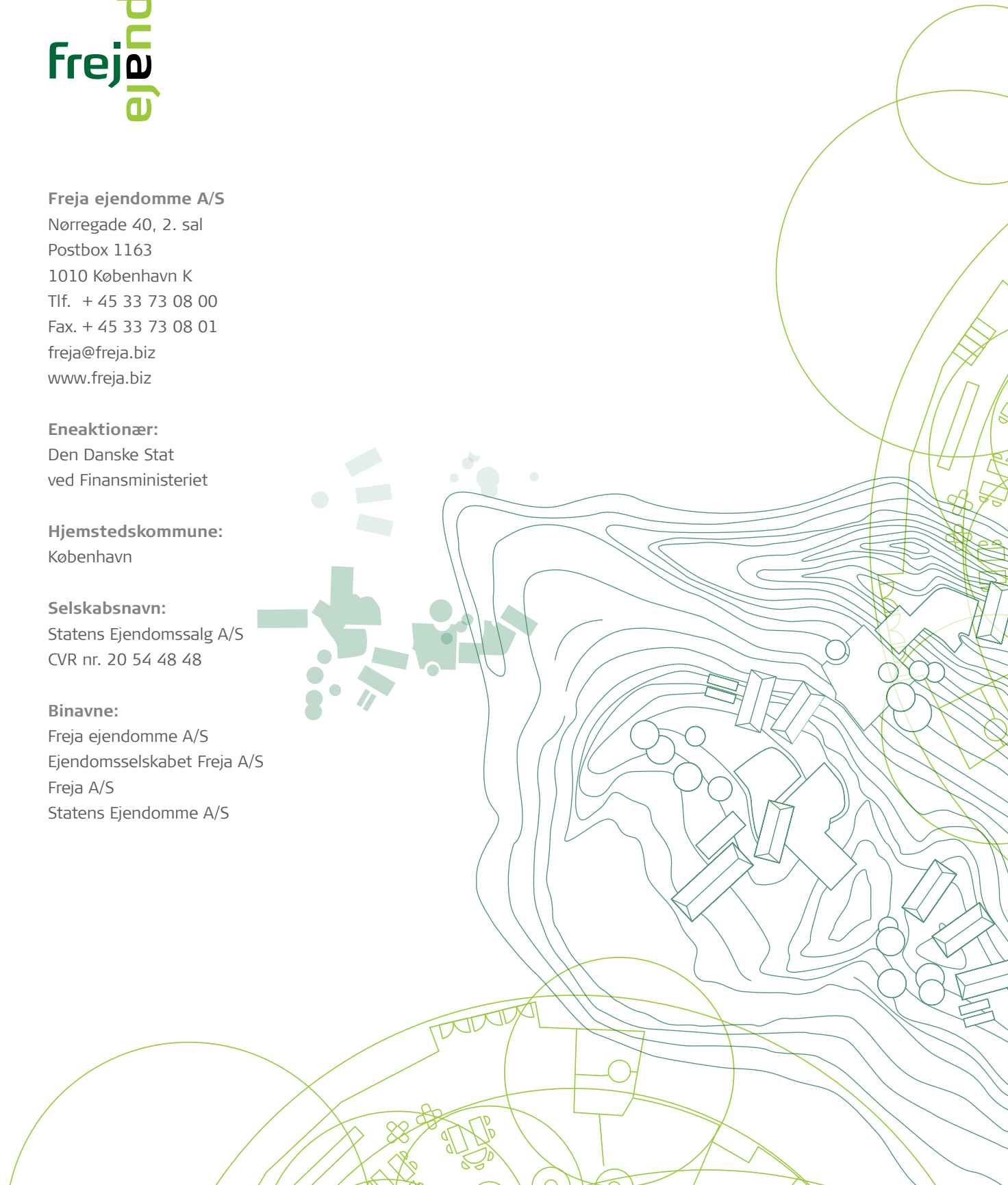
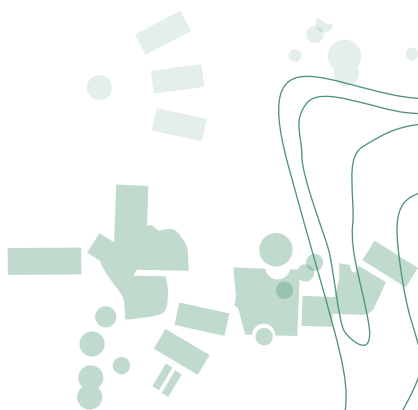
København

Selskabsnavn:

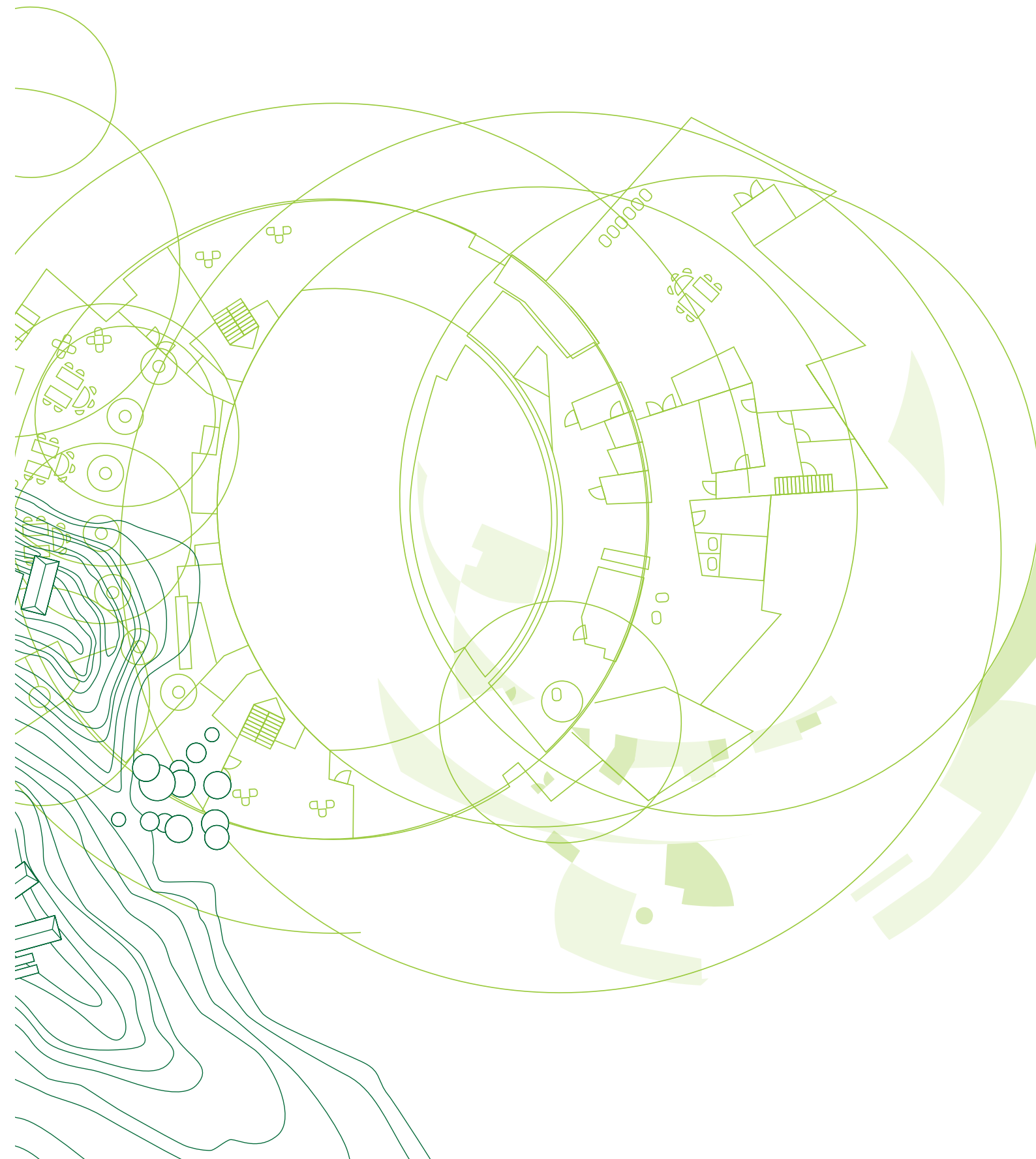
Statens Ejendomssalg A/S
CVR nr. 20 54 48 48

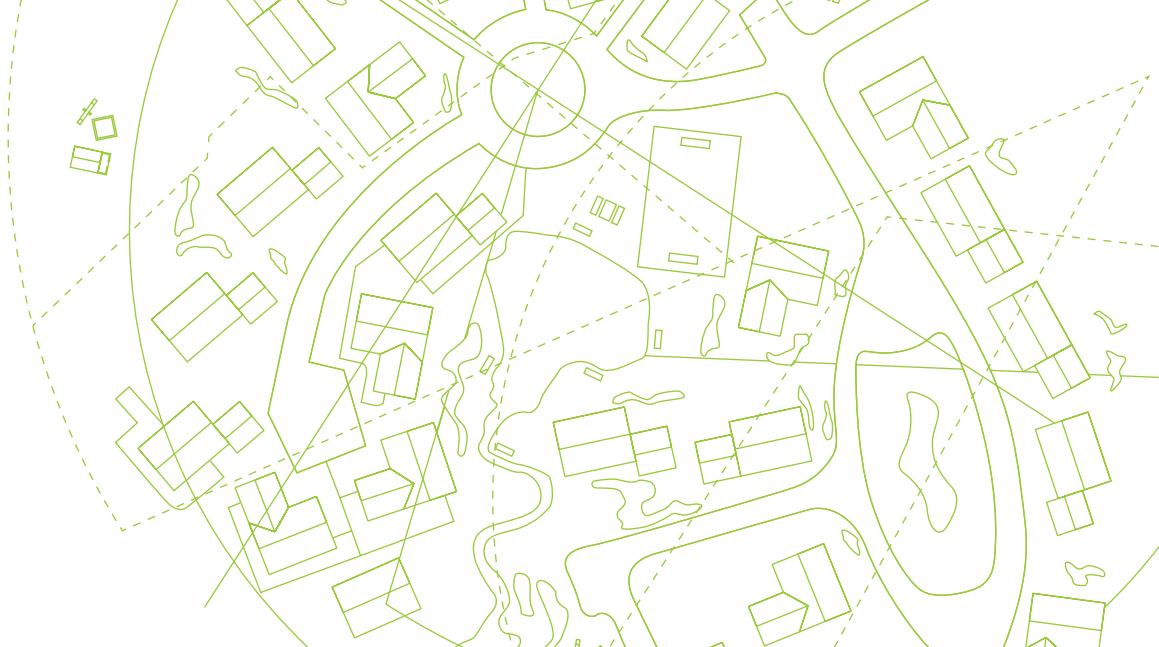
Binavne:

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



Årsrapport 2009

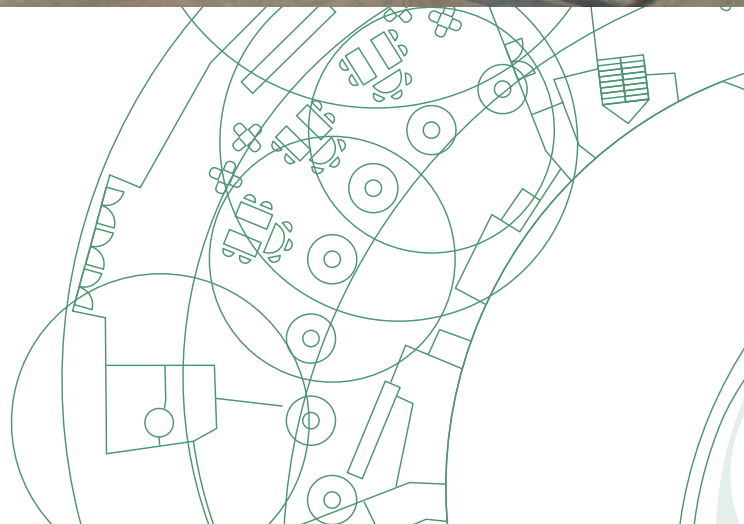




 Kulsviervej 148 - 150

Lyngby

Smuk, gammel vandmølle
opført i 1643 i det naturskønne
område ved Mølleåen



Indhold

Hoved- og nøgletal	4
Ledelsens beretning	6
9	Udviklingsaktiviteterne
21	Indskud af ejendomme
23	Driftoptimering
24	Salg og markedsføring
25	Kompetenceledelse
25	Vederlagspolitik
26	Risici
28	Selskabsledelse og samfundsansvar
30	Bestyrelse og ledelse
30	Hændelser efter regnskabsåret udløb
31	Forventninger til 2010
31	Overskudsdisponering og generalforsamling
33	Meddelelser til Erhvervs- & Selskabsstyrelsen
33	Finanskalender for resten af 2010
34	
Selskabets ledelse	34
Tema: Odense	35
Regnskab	45
45	Regnskabsberetning
50	Påtegninger
53	Resultatopgørelse
54	Balance
56	Pengestrømsopgørelse
57	Egenkapitalopgørelse
58	Noter
68	Ejendomsoversigt
English summary	70
79	Financial highlights

Hoved- og nøgletal

(mio. kr.)

Resultatopgørelse

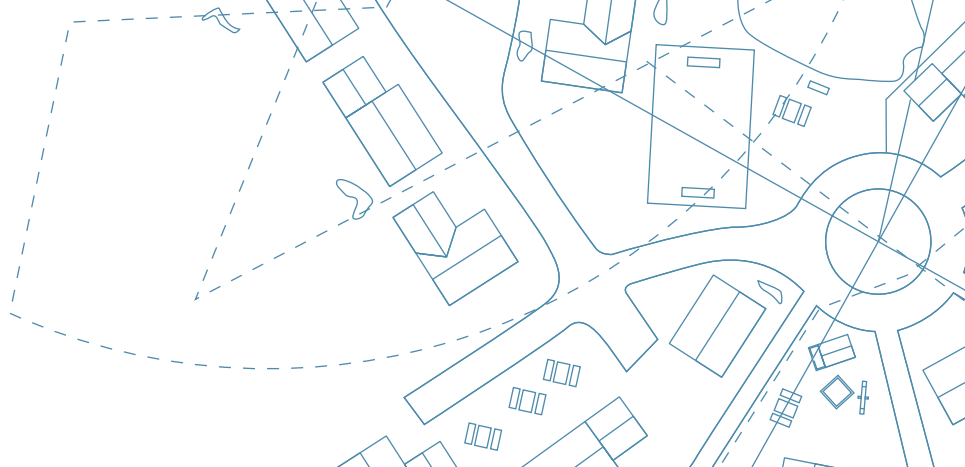
	2009	2008	2007	2006	2005
Resultat af salg og udvikling af ejendomme	52,5	85,9	584,4	341,4	212,7
Resultat af drift af ejendomme	-3,8	-1,7	-15,9	-6,1	-3,5
Resultat af ejendomsvirksomhed	48,7	84,2	568,5	335,3	209,2
Administration m.v.	-22,2	-18,9	-16,3	-14,7	-14,9
Resultat før finansielle poster (EBIT)	26,5	65,3	552,2	320,6	194,3
Finansielle poster, netto	14,0	37,6	32,4	13,1	12,3
Resultat før skat	40,5	102,9	584,6	333,7	206,6
Skat af årets resultat	-10,1	-25,9	-146,1	-88,7	-55,4
Årets resultat (totalindkomst)	30,4	77,0	438,5	245,0	151,2

Balance pr. 31.12

	2009	2008	2007	2006	2005
Langfristede aktiver	11,6	9,0	4,1	13,2	12,8
Kortfristede aktiver	1.123,2	1.220,4	1.369,7	1.160,0	942,8
Aktiver i alt	1.134,8	1.229,4	1.373,8	1.173,2	955,6
Egenkapital	1.093,5	1.112,2	1.224,2	878,2	776,7
Kortfristede forpligtelser	41,3	117,2	149,6	295,0	178,9
Passiver i alt	1.134,8	1.229,4	1.373,8	1.173,2	955,6

Nøgletal

	2009	2008	2007	2006	2005
Afkastgrad	3%	8%	46%	31%	23%
Egenkapitalens forrentning efter skat	3%	7%	42%	30%	20%
Soliditetsgrad	96%	90%	89%	75%	81%
Indtjening pr. 100 kr. aktiekapital	111 kr.	291 kr.	1.896 kr.	1.291 kr.	1.025 kr.



Pengestrømsopgørelse

	2009	2008	2007	2006	2005
Pengestrøm fra driftsaktivitet	102,5	528,5	-124,8	89,1	208,1
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-0,6	-0,2	-0,2	-0,5	-
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-75,0	-221,2	-73,0	-150,0	-101,1
Pengestrøm i alt	26,9	307,1	-198,0	-61,4	107,0
Likvider 31. december	335,0	308,1	1,0	199,0	260,4

Aktiekapital

	2009	2008	2007	2006	2005
Aktiekapital 1. januar	27,2	25,0	21,3	18,0	13,5
Nom. kapitaludvidelser ved apportindskud	0,7	2,2	3,7	3,3	4,5
Aktiekapital 31. december	27,9	27,2	25,0	21,3	18,0

Egenkapitaludvikling

	2009	2008	2007	2006	2005
Egenkapital 1. januar	1.112,2	1.224,2	878,2	776,7	716,4
Kapitaludvidelser ved apportindskud	25,9	11,0	7,5	6,5	9,1
Udloddet udbytte	-75,0	-200,0	-100,0	-150,0	-100,0
Årets resultat	30,4	77,0	438,5	245,0	151,2
Egenkapital 31. december	1.093,5	1.112,2	1.224,2	878,2	776,7

Årets til- og afgang af ejendomme

(antal ejendomme)

	Beholdning 31.12.2009	Årets afgang	Tilgang køb/annull.	Tilgang indskud	Beholdning 01.01.2009
Ubebyggede grunde	10	1	0	1	10
Énfamilie huse	2	4	0	2	4
Blandede ejendomme	43	22	1	23	41
I alt	55	27	1	26	55

Ledelsens beretning

2009 var for Freja, som for branchen generelt, præget af finanskrisen. For Freja kom det til udtryk i et stærkt vigende marked for salg, større kompleksitet i de finansieringsmæssige forudsætninger for handel og større forsigtighed hos købere i forhold til at kaste sig ud i større projekter. Trods det vigende marked er Freja kommet ud af 2009 med et overskud på 40,5 mio. kr. før skat. Resultatet er mindre end for 2008, hvor årets resultat blev opgjort til et overskud før skat på 102,9 mio. kr.

Karen Mosbech tiltrådte pr. 1. maj 2009 som **administrerende direktør** i Freja og overtog således posten efter Allan Andersen, der havde været administrerende direktør siden selskabets start.


I løbet af sommeren gennemførte selskabet en **interessentundersøgelse**. Nogle af hovedkonklusionerne på undersøgelsen var, at Freja er et professionelt og pålideligt selskab med et højt fagligt arkitektonisk ambitionsniveau, og som med fordel kan have en større åbenhed i sin virksomhedsdrift og kommunikation. Resultaterne af undersøgelsen er indgået i den videre strategiske udvikling, hvor nogle af hovedpunkterne er at styrke proaktiviteten og synligheden omkring organisationens arbejde og markedsføring.

I løbet af efteråret blev en ny **porteføljestrategi** udviklet og vedtaget af bestyrelsen. Strategien er en naturlig reaktion på vilkårene i ejendomsbranchen og på de større udfordringer for ejendomsdriften, som en øget portefølje afstedkommer. Fokus rettes mod at få mere gang i handelen, uden at det går ud over såvel lønsomheden som det høje arkitektoniske ambitionsniveau og de samfundsmæssige hensyn. Ved årets udgang er store dele af strategien implementeret. Således er der etableret et ejendomsforum med henblik på at sikre koordinering blandt medarbejdere og rådgivere omkring hver enkelt ejendom. Der er igangsat en driftoptimering, og der er gennemført en større opdatering af den eksisterende hjemmeside for at øge synligheden af ejendommene og udviklingsaktiviteterne. Endvidere er der udarbejdet en indkøbspolitik, foruden at vi har iværksat en testning af forskellige nye koncepter for ejendomsudvikling og markedsføring. Strategien er udviklet i et samarbejde med selskabets medarbejdere. Det har været vigtigt for at sikre, at indholdet er genkendeligt og ønsket af medarbejderne, samtidig med at det afspejler direktionens visioner for organisationens måde at arbejde på.

En **styrkelse af relationen til leverandørerne af ejendomme** har også været højt på dagsordenen i det forløbne år. Ambitionen er, at flere





 **Bjergbygade 3**
Slagelse
Stilfuld patriciervilla fra 1910,
senest anvendt som retssal





 Slotsgade 53

Slagelse

Smuk fredet ejendom fra 1810,
tidligere brænderigård



potentielle leverandører vælger at bruge Freja, og at de oplever virksomheden som en professionel og troværdig samarbejdspartner.

Udviklingsaktiviteterne

Frejas overordnede virksomhedsstrategi er at skabe værditilvækst gennem forskellige former for udvikling af ejendommene, inden de afhændes. Som afsæt til en stillingtagen til, hvilken udvikling den enkelte ejendom skal gennemløbe, vurderes og synliggøres den enkelte ejendoms muligheder og kvaliteter. Aktivitetsmulighederne er mange. Dog omfatter de ikke egen byggeaktivitet.

Kategorisering af udviklingsaktiviteterne

For en professionel, fokuseret og koordineret håndtering af Frejas meget sammensatte portefølje er der udviklet en kategoriseringsmodel. Formålet er at styrke fokus og indsats mod hver enkelt ejendoms udviklingspotentia-ler og udfordringer, samtidig med at modellen skal effektivisere og optimere de prioriterede udviklingsaktiviteter og øge det resulterende provenu.

Kategoriene er:

1. Hurtigst muligt salg med mindst muligt resourceforbrug.

Her indgår ejendomme, hvis værdi ikke vil kunne øges ved egentlige investeringer, forbedret vedligeholdelsestand, ændrede planforhold eller lignende.

2. Optimering af salg og ejerskab ved at forbedre ejendommens drift, bl.a. ved udlejning.

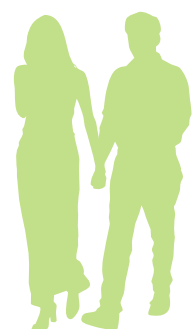
Her indgår ejendomme, der umiddelbart vil få forbedret salgsmulighederne ved investeringer for at tiltrække lejere eller ved at få udbedret væsentlige vedligeholdelsesmangler. Udlejning kan ske med henblik på at skabe investerings-ejendomme, dvs. en langsigtet lejekontrakt, eller med henblik på korttidsaktivering af ejendommen.

3. Salg efter skitsering af nye muligheder, kortlægning af historie og andet, der fremhæver mulighederne.


Her indgår ejendomme, hvis synlighed og mulighed for en større købergruppe kan øges ved beskrivelser og skitser af indretningsforslag, materialevalg, bygningshistorie og andet, der kan øge og/eller synliggøre markedsværdien.

4. Udvikling med henblik på ændrede planforhold, byggemuligheder, udstykning o. lign.

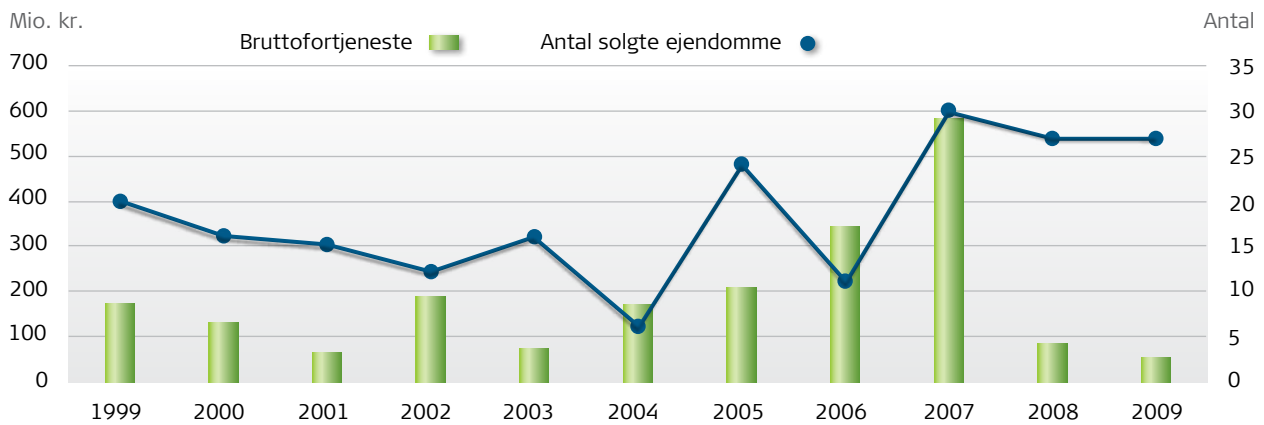
Her indgår grunde af en vis størrelse, ejendomme til udstykning og ejendomme hvis værdi vil øges væsentligt ved ændrede planforhold. Ofte anvendes arkitektkonkurrencer for at styrke





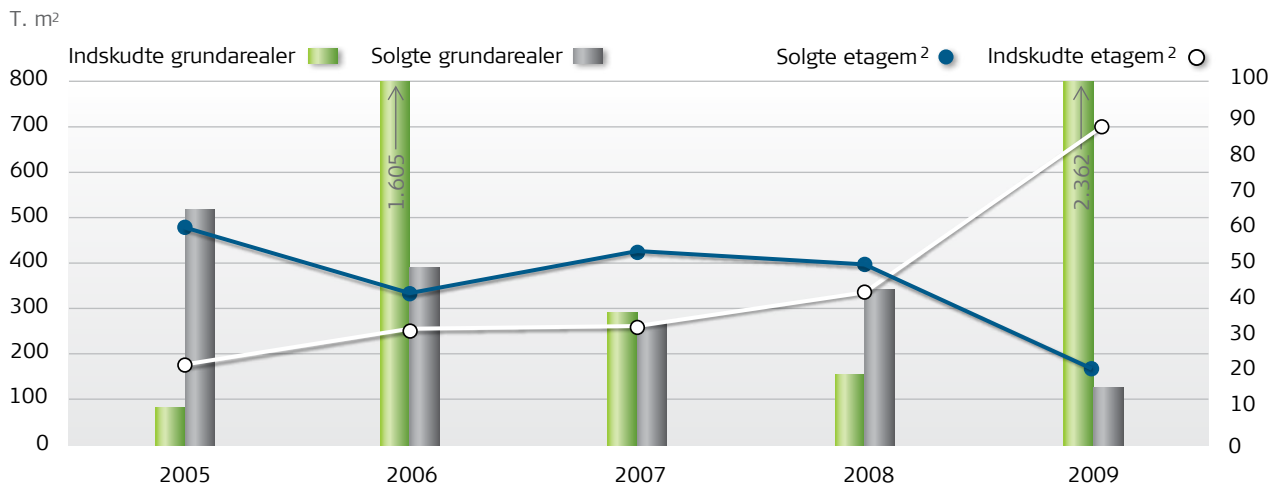
 **Robinievej 202**
Albertslund
 Fælleshus tegnet af
 Dorte Mandrup Arkitekter.
 Bygherre: Freja ejendomme A/S

Udvikling i ejendomssalget



I antal solgte ejendomme indgår kun hele ejendomme. Delsalg indgår i bruttofortjenesten.

Grundarealer / Etage-m²





planprocessen. Dertil kommer eventuel bygge-modning, hvor grunden sælges stykvis.

5. Senere udvikling og/eller salg.

Her indgår ejendomme, der normalt falder i en af ovenstående grupper, men hvor markedsforhold eller kommuneplaner (rækkefølgeplaner) taler for at afvente konjunkturer eller ændrede kommunale ønsker for den overordnede planlægning.

Aktiviteterne omkring ejendommene i kategori 1 og 2 relaterer sig primært til salg og drift. Aktiviteter vedrørende arkitektonisk og planmæssig udvikling er involveret i kategori 3-ejendommene og er hovedaktiviteten for kategori 4 og 5-ejendommene.

2009 - et grønt år

Udviklingsaktiviteterne i 2009 har i høj grad haft fokus på værdiskabelse gennem bæredygtige tiltag som forudsætning for energioptimering, byliv, vækst og arkitektonisk kvalitet.

I februar 2009 afholdt Freja bæredygtighedsseminaret "Bæredygtig byudvikling - Freja Green", hvor Frejas interessenter og samarbejdspartnere fik lejlighed til at drøfte fremtidens bæredygtige byudvikling med en række foredragsholdere, som hver især har kompetencer ud i bæredygtighed såvel i forhold til eksisterende

bebyggelse som på masterplanudviklingsniveau.

Dagens oplæg og diskussion gav anledning til, at Freja i forbindelse med hvert enkelt udviklingsprojekt formulerer præcise succeskriterier for bæredygtighedsparametrene og herunder søger størst mulig integration af grundlæggende bæredygtighedshensyn i projekternes tidlige fase.

Udviklingsejendommene

Processen for hver af de ejendomme, der skal undergå en forædling, er sjældent ens. Hver ejendom er et unikum, og "værktøjerne", der anvendes, spænder vidt. For hver enkelt ejendom formuleres samarbejder med de forskellige interessenter om udviklingsaktiviteter som en del af ejendommenes forædlingsproces. Som eksempler på forskellige samarbejdsrelationer i 2009 kan nævnes, at partnerskabsdannelse med andre grundejere er taget i anvendelse i Hillerød-projektet "Carlsby". Interessent-samarbejde med potentielle købere og brugere anvendes ved Brorfelde Observatoriet, og parallelt opdrag og fælles lokalplanudvikling i samarbejde med andre grund- og ejendomsbesiddere er anvendt i forbindelse med Frejas ejendom ved Følager.

I 2009 har der været megen opmærksomhed omkring udviklingen af Frejas arealer i Odense





ved Syddansk Universitet, som dels har ført til et betinget salg af en 70 ha. stor grund til et kommende Odense Universitetshospital og dels til et lokalplansamarbejde med Odense Kommune om en Forsker- og videncenter med en bebyggelsesplan for ca. 200.000 m² bebyggelse. Dette udviklingsarbejde behandles i det særskilte tema på side 35. Herudover har det været et særdeles aktivt år på en række ejendomme. Et uddrag af aktiviteterne præsenteres her.

Hillerød, Carlsbergvej – en planproces der lykkes

I 2008 inviterede Hillerød Kommune Freja og en række af byens interessenter og samarbejdspartnere til en workshop med det formål at diskutere Hillerød Bycenters udvikling.

Gehl Architects har efterfølgende analyseret idéer og muligheder med henblik på endeligt at beskrive og visualisere disse med særlig fokus på arealet omkring Hillerød Station. Dette arbejde dannede baggrund for etableringen af et partnerskab mellem Freja, DSB Ejendomsudvikling A/S samt Hillerød Kommune, som alle har stationsnære arealer.

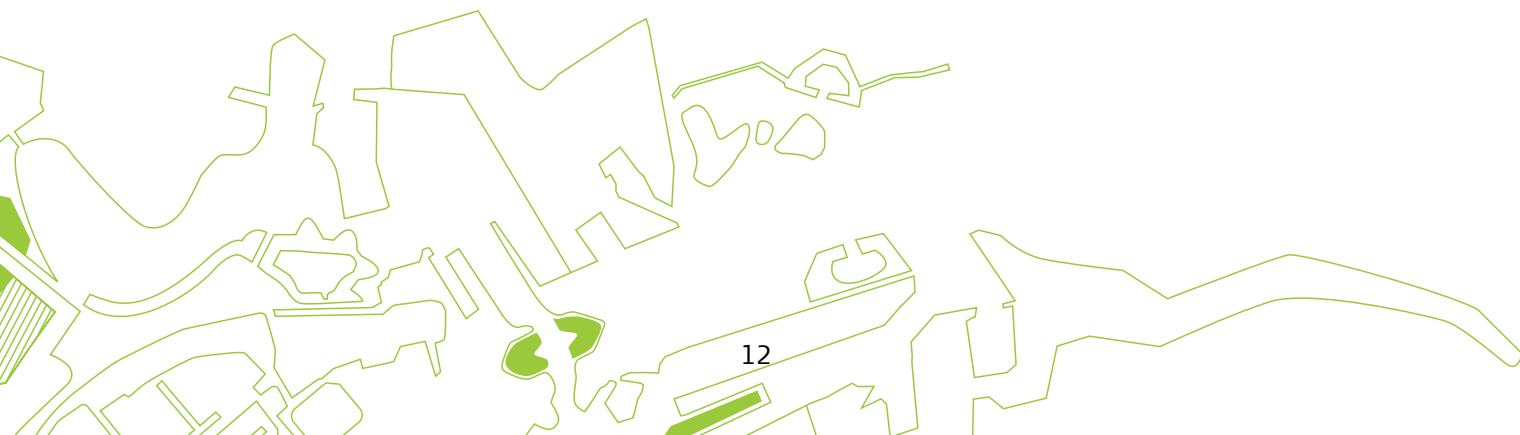
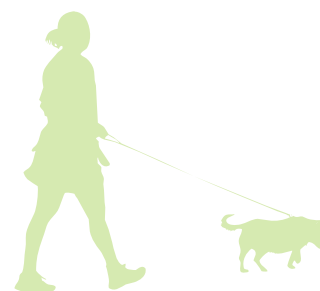
Visionen var og er i fællesskab på tværs af arealgrænserne at udvikle området til et nyt, tæt byområde med fokus på uddannelse og cam-

pusmiljø integreret med kontorer, boliger og liberalt erhverv.

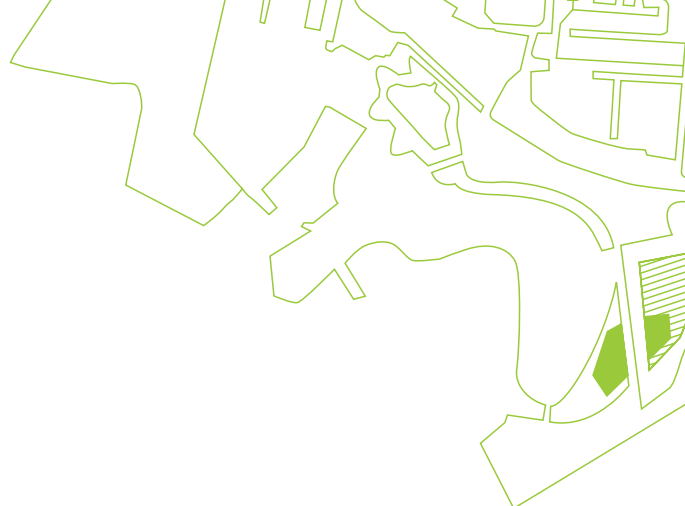
Et parallelopdrag er gennemført, og den faglige komité pegede entydigt på ét projekt - udført af Holscher Arkitekter og Esbensen Ingeniører. Projektet beskriver en tæt bystruktur med et samlende strøg, der bugter sig gennem bebyggelsen og definerer en serie af byggefelter, der ligeledes kan underopdeles. En bebyggelsesplan, der på en fornem måde giver mulighed for at etape dele, samtidig med at dele af bebyggelsen vil opleves som afsluttet på et tidligt tidspunkt. Forslaget er endvidere meget fleksibelt i forhold til at integrere funktioner.

Samlet rummer masterplanen en bebyggelse på op til 60.000 m².

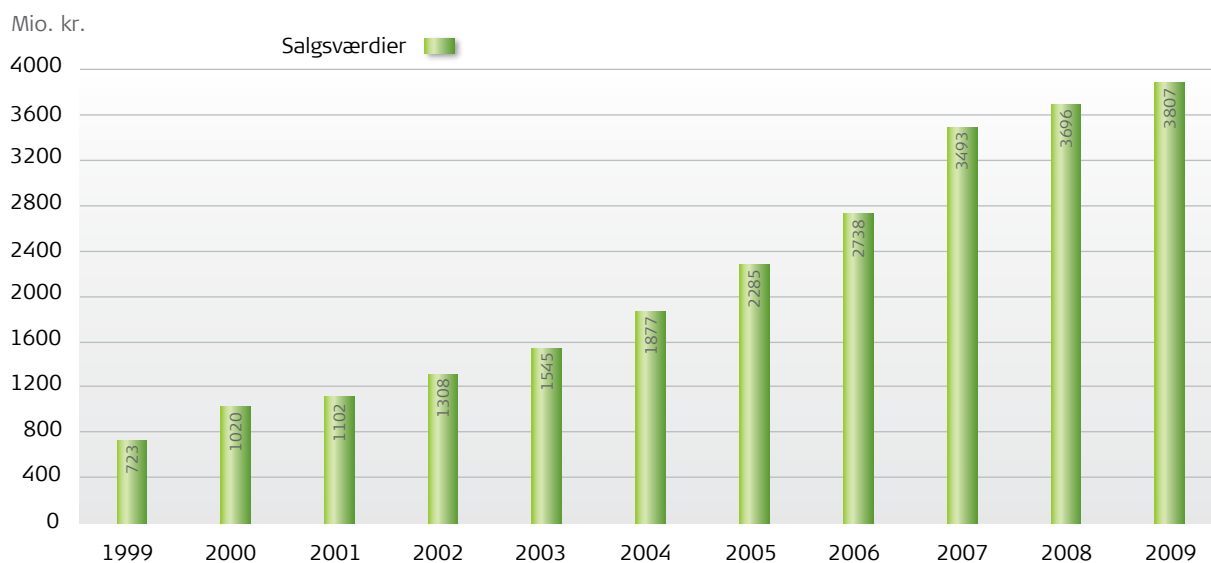
Ved udgangen af 2009 er lokalplanlægningen igangsat, og de første salgsforhandlinger er påbegyndt.



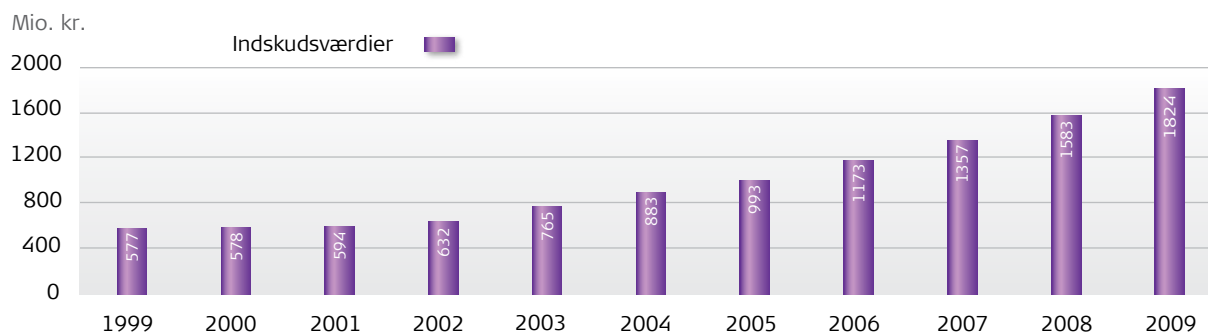
 **Carlsbergvej 32E**
Hillerød
Holscher Arkitekters forslag
til udvikling af stationszonen




Akkumulerede salgsværdier



Akkumulerede indskudsværdier





 **Følager 5**
Valby
Tegnestuen Vandkunstens
forslag til bebyggelse af
området



Følager – Ny Ellebjerg og Valby en bymæssig smeltedigel in spe

Ved Ny Ellebjerg Station på Følager-siden af baneterrænet er Freja i besiddelse af et grundareal, der rummer et stort potentiale for at understøtte byudviklingen i området. Området er kendetegnet ved eksisterende erhvervsbebyggelse, der aktuelt renoveres, tilbygges og transformeres til anden nutidig anvendelse. Frejas ejendom giver umiddelbart mulighed for at supplere området med en helt ny bebyggelse på ca. 35.000 m².

I samarbejde med Københavns Kommune og de øvrige grundejere omkring stationen er der med Hasløv & Kjærsgaard som konsulent gennemført et parallelt opdrag med henblik på at skabe en samlet lokalplan for området – herunder at skabe forudsætning for at sammænte infrastrukturen og pladسدannelser, der understøtter Ny Ellebjerg Station.

Tegnstuen Vandkunstens forslag blev udvalgt til viderebearbejdning. Med dette forslag skabes der mulighed for en tæt bæredygtig bebyggelse. Bæredygtigheden eksisterer ikke mindst i kraft af stationsnærheden, som erfaringsmæssigt er en af de absolut væsentligste faktorer i forhold til minimering af et områdes totale miljømæssige aftryk. Der vil kunne etableres boliger, kontorer, dagligvarebutikker og andet liberalt erhverv. Der er optimal tilgængelighed.



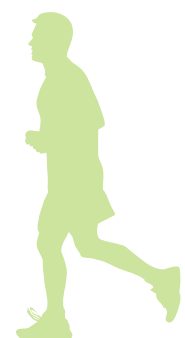
At ejendommen samtidig udvikles i en bymæssig sammenhæng med blandede funktioner, der udover ovenstående vil komme til at rumme uddannelsesmiljøer og kreative virksomheder, skærper betragtningen om en bæredygtig by.

Status ved årets udgang er, at lokalplanen forventes politisk behandlet af Københavns Kommune i marts 2010.

Islevgård Allé, Rødovre – fra pædagogisk forsøg til analyse af forstadens muligheder

I Rødovre nord - tæt på grønne arealer langs Harrestrup Å og med let adgang til Nordre Ringvej samt Motorringvej 3 - ligger Islevgård Allé 5. Her ligger faciliteter, der i en årrække har fungeret dels som et laboratorium for dansk folkeskolepædagogik, dels som modelby, der fortsat danner rammer om undervisning af børn og unge i en samfundstro kontekst.

Med disse faciliteter og den historie, området som udgangspunkt besidder, har Freja indledt en udviklingsproces sammen med konsulentfirmaet Hausenberg samt arkitektfirmaet SHL og ingeniørfirmaet Esbensen, hvor der skal screenes for alle udviklingspotentialer. Hvad vil Rødovre Kommune? Hvordan styrkes forstaden? Hvordan kan Freja og Rødovre Kommune samarbejde om udviklingen af denne bydel? Kan ejendommens historie anvendes som udgangspunkt for noget ganske nyt?





Visionen er at salgsmodne ejendommen ved at indfange de ideér, der bygger på de særlige forudsætninger og muligheder, denne ejendom besidder. Et projekt, der bygger på og styrker forstaden - og som gerne må sætte nye mål for bæredygtighed, bebyggelsesprincipper, funktionsblanding, tæthed m.m.

Første step er at tegne konturerne for et nyt Islevgård Allé, og Rødovre Kommune får hermed visualiseret en revitalisering af dette område. Et område, der har potentiale til at blive et supplement til det omgivende boligkvarter, til at blive et erhvervsområde, der knytter an til nærliggende hovedfærdselsårer, eller et uddannelsesområde, der bygger på områdets historie. Mulighederne er mange på et af de sidste delvist ubebyggede arealer i Rødovre.

Brorfelde - stjernekyggeri som liebhaveri
Brorfelde Observatoriet, som Freja erhvervede i juni 2009, er en enestående ejendom bestående af en række stjerneobservatorie-bygninger foruden værkstedsbygninger, en hovedbygning og tjenesteboliger. Det hele er placeret i et usædvanligt smukt og kuperet landskab, der består af såvel opdyrkede arealer som overdrev og græsningsarealer. Udviklingen af denne ejendom har sin helt særlige karakter blandt andet i kraft af en gruppe meget entusiastiske interessenter samt en række fredningsmæssige interesser, der knytter

sig til ejendommen. Freja vil, i samarbejde med Kulturarvsstyrelsen, udarbejde en redegørelse for de primære bevaringsværdier og samtidig beskrive muligheder for udvikling af ejendommen, så anvendelsen kan blive optimeret. Hensigten er at optimere den attraktion, der ligger i såvel de landskabsmæssige som de bygningsmæssige kvaliteter, hvor observatorierne er det unikke og det karakterdannende for området. Området skal gøres tilgængeligt, og alle bygningerne skal bringes i anvendelse. Mulighederne er mange - eksempelvis et samlet center for astronomi, ferieboliger/lejligheder, kursuscenter, lejrskole eller en efterskole.

Når resultatet af to igangværende fredningssager er kendt, vil Freja udarbejde endelige scenarier for anvendelse af ejendommen og søge at belyse, hvorledes kulturarven bliver værdiskabende for området, såvel kulturelt, driftsmæssigt som økonomisk.

Rolighedsvej 1, Ballerup

Som opfølgning på Ballerup Kommunes projekt "Ballerup 2020" er der i efteråret 2009 gennemført yderligere en visionsproces for Ballerup Bymidte for at tilvejebringe grundlag for en idékonkurrence. I denne proces er Frejas ejendom ved Rolighedsvej bragt i spil som en vigtig brik i forhold til stationsnær fortætning. Freja har bidraget til konkurrenceprogrammet.





 **Observator Gyldenkeres Vej 1-15
Tølløse**

Tidligere observatorium beliggende i naturskønt område bestående af morænebakker





Frederiksborgvej 71, Allerød

I 2009 har Freja i samarbejde med arkitektfirmaet Vandkunsten og landskabsarkitektfirmaet SLA præsenteret Allerød Kommune for et revideret projektforslag, der rummer mulighed for at producere kvalitetsboliger præfabrikeret på fabrik. Hensigten er, i samarbejde med boligselskabet Domea, at anvise muligheden for et kombiprojekt, som består af såvel ejer- som almene boliger. Allerød Kommunes Økonomiudvalg har behandlet forslaget og foreslået videre drøftelser udsat til efter kommunalplanvedtagelsen i december 2009.

Strandpromenaden 33-39, København

Ejendommen er solgt i 2009. En startredegyrelse forud for lokalplanlægningen er fremsendt til Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune, hvor den bliver behandlet på et af de første udvalgsmøder i 2010. Entasis Arkitekter har udformet bebyggelsen, som tilpasser sig områdets patriciervillastil, og som åbner for kig gennem bebyggelsen og ikke mindst forholder sig til den nye strandpark, som Københavns Kommune aktuelt anlægger langs Strandpromenaden.

Artillerivej 96, København

Freja har fået udarbejdet en analyse, der redegør for muligheder og omkostninger i forhold til midlertidigt at tage den 5.000 m² store lagerbygning i brug. Det Kongelige Teater har

tidligere anvendt ejendommen som kulisseværksted. Ejendommen er allerede lokalplanlagt for nybyggeri af godt 10.000 m² boliger. En køber, der ønsker at anvende lagerbygningen til midlertidige formål, vil således blive forpligtet til på sigt at opføre boliger.

Liselundvej 10-12, Slagelse

Et paralleloppdrag for boligbebyggelse ved det smukke haveanlæg ved Antvorskov Højskole er gennemført og afsluttet i 2009. På baggrund af projektet, udarbejdet af Erik Møllers Tegnesteue, er der arbejdet videre med en bygningstypologi, som omfatter fem klyngebebyggelser i parkområdet med i alt ca. 6.500 m² bebyggelse. Ejendommen rummer endvidere selve hovedbygningen på 2.000 m², hvortil der er udarbejdet en projektrapport med beskrivelse af anvendelsesmuligheder. I samarbejde med Slagelse Kommune tilrettelægges planarbejdet primo 2010.



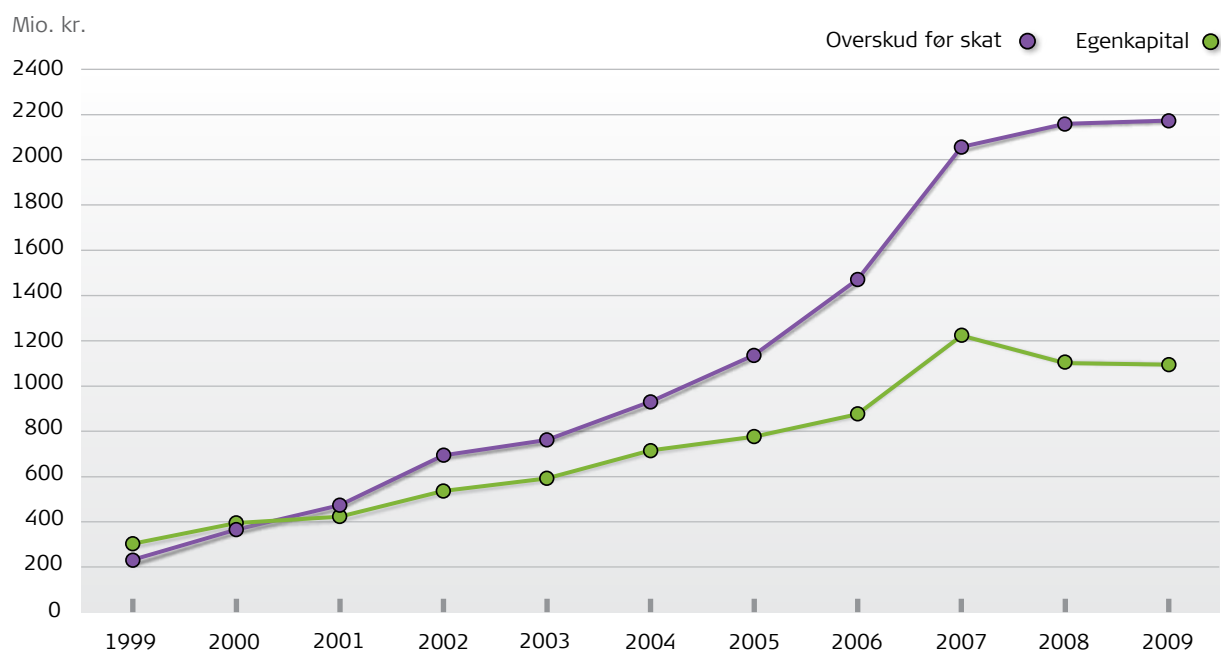
🏠 Strandpromenaden 33-39

København


Entasis Arkitekters forslag til
bebyggelse af området



Akkumuleret overskud / Egenkapital





 Henriksholms Allé 29
Vedbæk
Forsvarskommandoens
tidligere domicil i Vedbæk





Forsvarskommandoen Vedbæk og Auderødlejren – nye projekter, nye muligheder, nyt liv

Kort inden årets udgang blev Freja indehaver af to af Forsvarets ejendomme - Forsvarskommandoen i Vedbæk og Auderødlejren.

Forsvarskommandoen Vedbæk i udkanten af byen ligger usædvanligt attraktivt i forhold til såvel natur, infrastruktur, strand som bymiljø. Bygningerne besidder mange kvaliteter, og der synes rige muligheder for at bygge videre på stedets kvaliteter både i forbindelse med bevaring og nybyggeri.

Ikke mindst selve forsvarskommandobygningen og hovedbygningen Henriksholm rummer store anvendelsesmæssige og arkitektoniske kvaliteter, og for første gang i Frejas historie ejer Freja også et tre-etagers underjordisk sikringsanlæg. En spændende udviklingsudfordring, der absolut ikke gør appetitten på at påbegynde udviklingsarbejdet mindre.

Rudersdal Kommune har udarbejdet en masterplan for ejendommen, som er en god forudsætning for det fremtidige udviklingsarbejde. I alt er der 930.000 m² grundareal og 26.000 m² bebyggelse at arbejde med.

Auderødlejren er beliggende i Frederiksværk Kommune og absolut smukt udlagt i et naturområde på en halvø ud i Arresø.

Bebyggelsesplanen samler den primære bebyggelse i en u-form, som skaber et indre fælles anlæg og samtidig efterlader det omgivende landskab forholdsvis uberørt. Bebyggelsen er forholdsvis rustik med en række attraktive faciliteter integreret såsom træningsbassin og idrætssale. Herudover er der fritliggende bebyggelse, idrætsanlæg, skydebane samt adgang til en mindre havn.

Indskud af ejendomme

I løbet af 2009 blev der indskudt i alt 26 ejendomme i forbindelse med generalforsamlinger i juni og december. Hovedparten af disse ejendomme – 16 – har senest været anvendt af politiet, domstolene og retten. Derudover er der indskudt to kaserner, et baneareal, kontorbygninger, undervisningsfaciliteter og to boliger.



Alt i alt er der blevet indskudt ejendomme fra følgende ministerier:

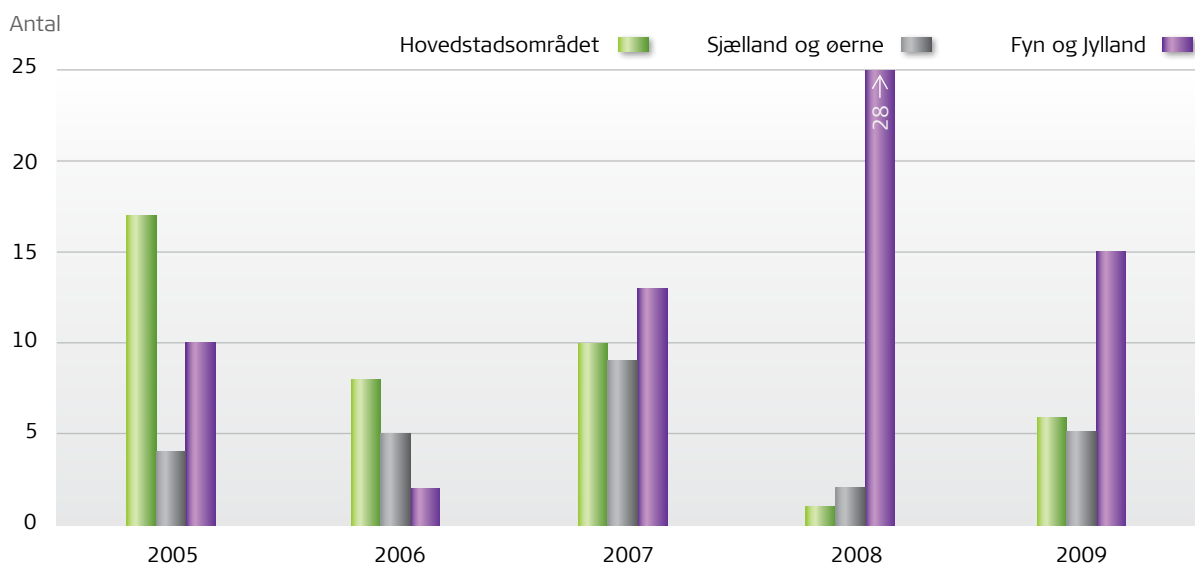
- Transportministeriet ved Vejdirektoratet og Banedanmark
- Forsvarsministeriet ved Forsvarskommandoen
- Videnskabsministeriet ved Universitets- og Bygningsstyrelsen
- Finansministeriet ved Slots- og Ejendomsstyrelsen

De indskudte ejendomme:


- Ny Strandvej 8, Fakse (politiejendom)
- Skomagerrækken 3, Næstved (politiejendom)
- Ramsherred 3, Næstved (politiejendom)
- Tingvej 2, Haslev (politiejendom)
- Rågå, Horslunde (naturbeskyttet ø)
- Kirkegade 8, Frederikshavn (teknisk skole)
- Vasegårdsvej 12, Aakirkeby (undervisningsfaciliteter)
- Brorfelde, Tølløse (observatorium)
- Bredgade 34, Skjern (politiejendom)

- Tinggade 4, Hadsund (politiejendom)
- Slotsgade 53, Slagelse (domhus)
- Bjergbygade 3, Slagelse (domhus)
- Bredgade 55, Langå (banearealer)
- Meulenberg Park 2, Snekkersten (skovareal og bolig)
- Bøgebakken 3, Helsingør (herskabsvilla)
- Islevgård Allé 5, Rødovre (forsøgsskole)
- Hørhusvej 7, København S (politiejendom)
- Bredgade 19/Kornerups Vænge 12, Roskilde (politiejendom)
- Bysøstræde 5, Holbæk (politiejendom)
- Amtmandstoft 1, Hjørring (retsbygning)
- Volden 18, Kalundborg (retsbygning)
- Rolighedsvej 1, Skagen (politi- og retsbygning)
- Banegårdspladsen 2, Brønderslev (politi- og dommerkontor)
- Svinget 9, Hirtshals (politiejendom)
- Vedbæk Kaserne, Henriksholms Allé 29, Vedbæk (Forsvarskommandoens domicil)
- Auderødlejren, Auderødvej 90, Frederiksværk (Søværnets Grundskole)

Antal gennemførte handler opdelt geografisk





 **Auderødvej 90**
Frederiksværk
Søværnets tidligere grundskole
beliggende ved Arresø

Driftoptimering

2009 har stået i driftoptimeringens tegn. Freja har oplevet et år, hvor flere større ejendomme er kommet ind, mens det primært er mindre ejendomme, der er solgt. Det har givet en voksende portefølje, hvor liggetidsomkostningerne udgør en stadig større del af totalinvesteringen i de enkelte ejendomme. Som følge heraf er det et helt centralt element i den nye porteføljestrategi at have øget fokus på driften.

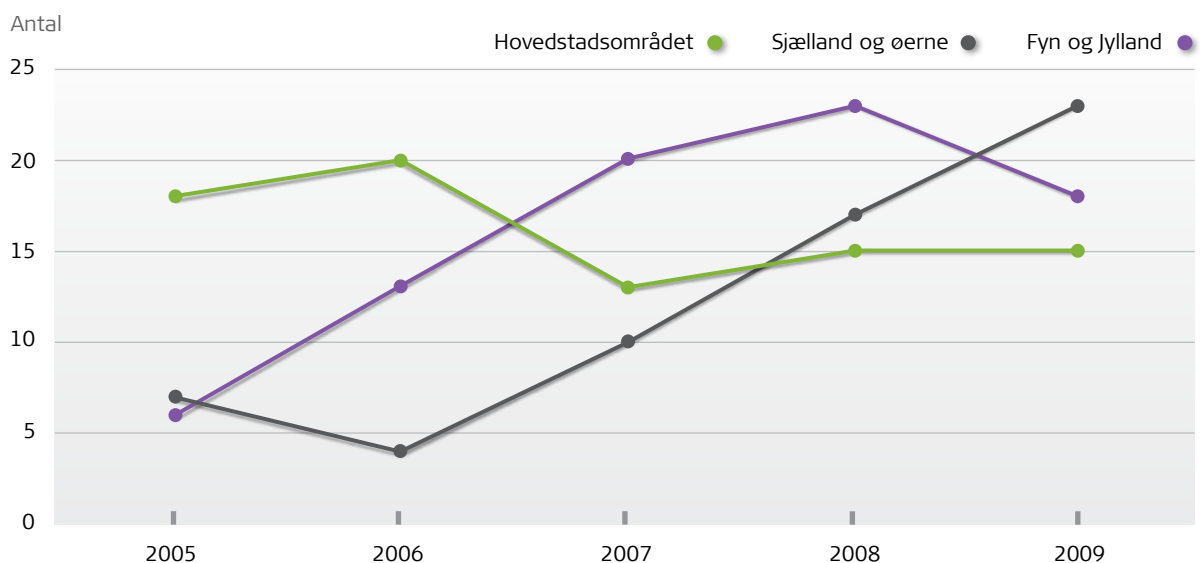
Som en indsats for at begrænse liggetidsomkostningerne er fokus blandet andet øget på **udlejning**. Herved øges indtægterne, samtidig med at Frejas omkostninger til vedligeholdelse af bygninger og pasning af de omkringliggende arealer nedbringes. Dette har været en succes i 2009. Ligeledes er målet, at den øgede aktivitet omkring ejendommene er til gavn og glæde for de omkringboende og understøtter ejendommens kvaliteter med henblik på et kommende salg.

Freja har på langt de fleste ejendomme **outsourcet pasningen og vedligeholdet** på ejendommene. Dette gælder både pasning af bygningerne og udearealerne. Det klare mål er, at ejendommene fremstår ordentligt, sådan at det kan ses, at der bliver taget hånd om dem. I 2009 har erfaringer hentet fra Fyn om udlicitering til flere firmaer dannet baggrund for at afprøve lignende modeller flere steder i landet.

I 2009 er der gennemført **oprydning og hvedrengøring** af samtlige bygninger, idet de fleste står tomme. Dermed kan de godt hen over tid komme til at se "forladte" ud. Rengøringen har givet et løft til bygningerne, og de fremstår nu rene og ryddelige, hvilket giver et godt førstehåndstryk.

Gennem året er **energimærkerne** på hver enkelt ejendom blevet vurderet, og ud fra disse er der udvalgt en række tiltag, som er under gennemførelse. Det har allerede nu givet resultat i form af besparelser.

Ejendomsbeholdning opdelt geografisk



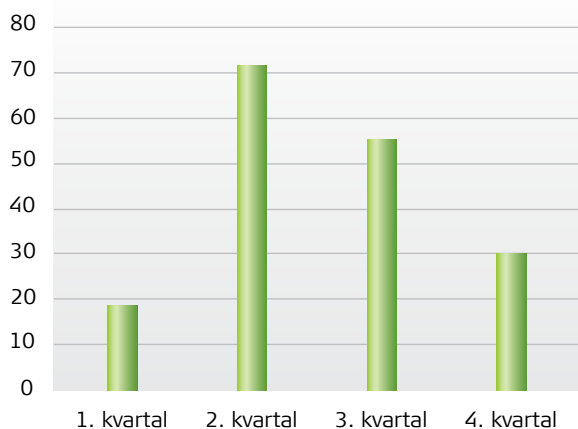


Salg og markedsføring

Salget i 2009 har stået i de mindre ejendomes tegn. Således er der solgt 24 ejendomme til individuelle priser under 11 mio. kr., mens der er solgt to ejendomme til 50 mio. kr. og derover. Blandt de små ejendomme kan nævnes Østergade 19 i Randers, Adelgade 15-19 i Skanderborg, Bredgade 34 i Skjern og Park Allé 160 i Brøndby foruden Rågåø. De to store ejendomme er Harsdorffs Hus på Kongens Nytorv i København og Strandpromenaden 33-39 i Hellerup. Den største handel, der er indgået i 2009, er salget af et areal på ca. 800.000 m² af campusområdet i Odense til opførelse af det nye universitetshospital. Der er her imidlertid tale om et suspensivt salg, som først endeligt realiseres, når forudsætningerne for købsaftalen er opfyldt.

Fordelingen af salget i 2009

Mio. kr.



Grafen er eksklusiv annullerede salg.

Aktiviteterne omkring salget er fortsat i bevægelse. Ud af de 100 ejendomme, der er kommet ind siden 2007, er 64 solgt, 8 er på standby i forhold til salgsaktiviteter, 5-9 er i salgsforhandlinger, mens 19-23 afventer købstilbud.

Ud over de hidtidige og generelle salgs- og markedsføringsaktiviteter er der i 2009 sat forskellige nye initiativer i værk for at **markedsføre ejendommene og Freja** som ejendoms-selskab. I det sidste halvår af 2009 er skiltning og annoncering, som mægler har stået for, blevet suppleret. Herunder er indsatsen fokuseret på mere synlighed i fagblade via annoncer og omtale i artikler. I ejendomme med særlige indretnings- og anvendelsespotentialer udarbejdes udbyggede prospekter til at synliggøre disse. Endvidere er hjemmesiden blevet opdateret og udbygget, blandt andet med nyhedsnotitser.

Der er kun ganske få gengangere blandt køberne af Frejas ejendomme, hvilket betyder, at det er af overordentlig stor betydning kontinuerligt at vedligeholde og udvide potentielle **købere og investoreres kendskab til Freja** som ejendoms-selskab. Derfor har der været lagt stor vægt på at opdyrke og vedligeholde såvel ejendomsudviklings- som salgsrelaterede netværk.



 **Kongens Nytorv 3 – 5**
København K
Smukt forbillede for borgerhus
opført af C. F. Harsdorff i 1780



Kompetenceledelse

Udover skiftet på posten som administrerende direktør har der været en stor og fortrinsvis generationsbetinget personaleudskiftning. Der er således fem medarbejdere, som har fratrådt deres stilling, mens seks nye er trådt til. Freja beskæftiger hermed ved årets udgang i alt 17 medarbejdere, hvoraf tre arbejder på deltid.

Kompetenceudvikling

Freja har relativt få medarbejdere inden for de forskellige funktionsområder, der strækker sig fra indkøb og salg af ejendomme over planmæssig og arkitektonisk udvikling og drift af ejendommene til budget- og regnskabsstyring. For at kunne holde et højt fagligt niveau inden for hvert funktionsområde og samtidig sikre optimale samarbejdsprocesser, har Freja brug for højt **kvalificerede medarbejdere inden for hvert deres felt**, som til stadighed videreudvikler og opdaterer deres faglige kvalifikationer, innovative evner og samarbejdsevner.

Der er i løbet af efteråret 2009 udarbejdet et **kompetencespind** på både organisationsplan, på afdelingsplan og på individuelt plan. Hver medarbejder har fået udarbejdet en **udviklingsplan** i forbindelse med mus-samtaler. Forud herfor har der været afholdt et temamøde om mus-samtaler for at sikre ensartethed i processen.

Medarbejderne er positive over for arbejdet med kompetencer og opgaver.

I løbet af året er der også sat øget **fokus på samarbejde og koordinering** af arbejdet mellem medarbejderne. Ud over nedsættelsen af ejendomsforum er andre mødefora blevet etableret og tilpasset med henblik på en optimal tidsudnyttelse og allokering af medarbejdere. Der er desuden sket en opgradering af de teknologiske løsninger for at smidiggøre såvel samarbejde som videndeling.

Vederlagspolitik

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

Direktionens medlemmer aflønnes med en fast årlig bruttogage. Herudover er der etableret en særlig bonusordning baseret på det enkelte direktionsmedlems opfyldelse af en række mål, der fastsættes ved årets begyndelse. Bonus vil normalt ikke kunne overstige 20 % af den faste gage.

Ved generalforsamlingen i marts 2008 tiltrådtes de overordnede retningslinjer for selskabets incitamentsaf lønning jf. www.freja.biz.





🏠 Islevgård Allé 5

Rødovre

Tidligere Statens Pædagogiske Forsøgscenter – nu projektejendom med egen kirke og teater

Medarbejderne aflønnes tillige med en fast årlig bruttogage. Bruttogagen til både direktionsmedlemmerne og øvrige medarbejdere indeholder bidraget til den pensionsordning, som den enkelte måtte beslutte.

I samråd med bestyrelsens formand har direktionen endvidere mulighed for at tildele nøglemedarbejdere et årligt ekstra vederlag, der tildeles på grundlag af en vurdering af individuelle indsatser og opnåede resultater. I 2009 blev der i alt udbetalt sådanne vederlag på 200.000 kr., svarende til 2,2 % af den samlede lønsum, ekskl. direktionens lønninger.

Vederlag til bestyrelse og direktion er endvidere omtalt i årsregnskabet's note 9.

Risici

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

Prisudviklingen for ejendommene påvirkes overordnet 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 i betydelig grad af udviklingen i økonomien, herunder ikke mindst udviklingen i investeringsrenten og investorenes afkastkrav. Disse påvirkninger er i de sidste par år blevet suppleret af den likviditets- og tillidskrise, der har ramt overalt i den internationale bankverden.

Prisdannelsen er også påvirket væsentligt af beliggenheden. Der er meget store regionale forskelle i efterspørgslen efter både boliger og erhvervsjendomme.

Nogle 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.

Det vurderes løbende, om den bogførte værdi af selskabets ejendomme er udtryk for den værdi, som ejendommen mindst kan sælges for. Ved årets afslutning har Freja for seks ejendomme vurderet, at den forventede netto reali-



sationsværdi er lavere end kostprisen. Det har medført en nedskrivning af disse ejendomes værdi på i alt 10,7 mio. kr. Ved vurderingen af den enkelte ejendoms netto realisationsværdi er der lagt vægt på alle de påvirkninger, der er nævnt ovenfor. Dog 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 til en forceret lav værdi.

Nogle af selskabets ejendomme er forurenede. Når en ejendom overtages, indgår forventningerne til fremtidige oprensingsudgifter 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. Alle kendte og forventede miljøudgifter indgår i værdiansættelsen af den enkelte ejendom ved dennes indskud i selskabet.

Alle køb og salg af ejendomme foregår i danske kroner. Der er heller ikke knyttet risici til selskabets finansiering, idet behovet for træk på kreditfaciliteter er beskedent. Endvidere sker placering af indlån på vilkår på dag-til-dag markedet eller aftalemarkedet. Før den såkaldte Bankpakke 1 trådte i kraft, skete der

en risikospredning ved, at indskud og depoter fordeltes på et antal store og mellemstore danske pengeinstitutter. For de mellemstore pengeinstitutters vedkommende var maksimumsgrænser fastlagt. Dette regelsæt forventes genindført, når Bankpakke 1 udløber.

En ejendomshandel indregnes i det år, hvor handlen er indgået, når alle væsentlige risici og fordele ved ejendommen er overgået til køber. Det gælder også i de situationer, hvor overdragelsen først finder sted i det efterfølgende år. Handler for 81,4 mio. kr. af årets samlede omsætning overdrages først i 2010. På disse handler har Freja ultimo 2009 modtaget kurtymæssig udbetaling, der er deponeret eller sikret ved garanti.

Der er derfor knyttet kreditrisiko til betalingen af restkøbesummen frem til overtagelsesdagen. Ejendomsretten til de solgte ejendomme overgår først, når der er sket deponering af hele købesummen. I enkelte tilfælde sikres en restkøbesum ved, at der udstedes pantebrev i ejendommen. I 2009 har selskabet måttet konstatere, at tre handler fra tidligere år er blevet misligholdt. I sådanne situationer er ejendommen fortsat Frejas, hvilket betyder, at kreditrisikoen er knyttet til avancen ved den misligholdte handel.





Det er selskabets opfattelse, at den regnskabsmæssige værdi, de ikke solgte ejendomme indregnes til, tager højde for de aktuelle risici.

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. I 2009 har Freja afsluttet en række af sådanne forpligtelser. Det har medført tilbageførsel af tidligere afsatte hensættelser på 36,7 mio. kr.

Driftsforholdene omfatter både drift af ejendomme, der ofte er tomme, og drift af selskabets organisation. Som nævnt er ejendommene forsikrede, der er løbende opsyn med ejendommene, ligesom der sikres bedst muligt over for vejrets påvirkninger.

Freja har et begrænset antal medarbejdere, der stort set alle besidder specialiseret viden og kompetencer i forhold til opgaverne. Gennem fastholdelse og udvikling af et arbejdsmiljø, både hvad angår opgaver, faciliteter, holdninger og medarbejderinddragelse, er det håbet, at det er så attraktivt et miljø, at det både er muligt at fastholde og tiltrække de rette medarbejdere.

Endelig vil der på sigt være en risiko, hvis rela-

tionerne til de statslige samarbejdspartnere, der indskyder ejendomme i Freja, ikke er de bedst mulige. Derfor er der til stadighed fokus på at være den foretrukne samarbejdspartner for staten i alle forhold vedrørende salg af ejendom.

De finansielle forhold er således, at der er en solid basis for både udviklingen af ejendomme, driften af ejendomme, der i en periode står tomme og kommende indskud af nye ejendomme.

Selskabsledelse og samfundsansvar

Selskabet følger udviklingen i retningslinier for god selskabsledelse. Bestyrelsen betragter anbefalingerne i rapporten "Staten som aktionær" udgivet af Finansministeriet i 2004, som kodeks for ledelsen af selskabet. Der er mere specifikt redegjort for Frejas ledelse i dokumentet "Freja A/S - og god selskabsledelse", se www.freja.biz. Dokumentet er opdateret i 2009.

Frejas arbejde med samfundsansvar og CSR (Corporate Social Responsibility) relaterer sig hovedsageligt til bæredygtighed. Freja forstår bæredygtighed som udvikling og levering af højt kvalificerede løsninger for vores ejendomme og





udviklingsprojekter med hensyn til såvel energi, klima, det sociale liv, æstetiske værdier, kulturelt liv og økonomi. Samfundsansvar og bæredygtighed skaber efter vores opfattelse nye muligheder, ikke begrænsninger. Frejas formål kan udtrykkes i to overskrifter: flere penge til fællesskabet (staten) og bæredygtige løsninger for brugere og borgere. Begge dele har i hele Frejas levetid kunnet lade sig gøre, således at bæredygtig arkitektur og byudvikling i årenes løb er gået hånd i hånd med lønsomhed.

Frejas arbejde i regnskabsåret har videreført og styrket denne strategi ved bæredygtige løsninger ved ejendomsdrift, administration og udvikling, og vi har endvidere taget nye skridt til dialog med vores interessenter om bæredygtighed.

Freja har i 2009 bl.a. sat fokus på bæredygtig anvendelse af ejendomme i udviklingsprojekter. I det seneste år gælder det udviklingsområderne Campusvej i Odense, Stationszonen Hillerød og Ny Ellebjerg. Her forbereder og tilskynder Freja til bæredygtighed bl.a. ved at

- minimere arealforbruget og skabe plads til natur, landskab og/eller aktive byrum samt udvidelsesmuligheder



- skabe tryghed og muligheder for at indgå i faglige og sociale netværk gennem funktionsblanding
- placere og orientere bebyggelser med hensyn til udnyttelse af dagslys og af solenergi og andre vedvarende energikilder
- minimere transportbehovet, skabe plads til integration af vedvarende energikilder og skabe rum for en miljørigtig affaldsbortskaffelse
- stille krav om miljøvenlige materialer og energiklasse 1 i bygninger nu (selvom det først er et krav fra 2015)

Bæredygtig opførelse og anvendelse af ejendomme forudsætter et tæt samarbejde i hele forsyningskæden med vore kunder og samarbejdspartnere. Vi har derfor i 2009 vedtaget en indkøbspolitik, der vil betyde, at vi fremover vil lade leverandørers sociale, etiske og miljømæssige politikker indgå i udvælgelseskriterierne.

Vi har endvidere afholdt en bæredygtigheds-konference, som gav et positivt udbytte særligt i forhold til udfordringen omkring at beskæftige sig med bæredygtighed på masterplanniveau. Vi har ligeledes gennemført en indledende interessentundersøgelse som led i at styrke dialog og samarbejde med vore interessenter.

Bøgebakken 3

Helsingør

Pragtfuldt beliggende villa med udsigt til Øresund



Bestyrelse og ledelse

Bestyrelsen har i årets løb holdt seks møder. Derudover har bestyrelsen ved skriftlig votering behandlet et antal indstillinger fra direktionen om salg af ejendomme. Der blev i årets løb afholdt tre generalforsamlinger, hvoraf to var ekstraordinære og indkaldt for at godkende ap-portindskud af ejendomme.

Den ordinære generalforsamling blev afholdt den 30. marts 2009. På denne blev der udloddet et udbytte på 75 mio. kr. Endvidere blev alle fem bestyrelsesmedlemmer genvalgt. På den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 11. juni 2009 blev Ane Arnth Jensen, direktør i Realkreditrådet, indvalgt i bestyrelsen.

Frejas administrerende direktør siden stiftelsen, Allan Andersen, fratrådte den 30. april. Samtidigt tiltrådte Karen Mosbech som selskabets ny administrerende direktør. Direktionen består desuden af Mads Bjerre.

Bestyrelsen gennemgår og overvåger Frejas aktiviteter bl.a. ved at gennemgå detaljerede kvartalsregnskaber, der indeholder budgetopfølgning. På bestyrelsens møder drøftes selskabets mål for kommende perioder, risikovurderinger, principper for salg, sikring af aktiver og likvider, ligesom der tages stilling til Frejas

politikker for porteføljepleje, markedsføring, kommunikation, Corporate Social Responsibility og 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 regnskabsafleggelsen henvises der til note 4 i årsregnskabet.

Afholdte generalforsamlinger

- Mandag den 30. marts
Ordinær generalforsamling
- Torsdag den 11. juni
Ekstraordinær generalforsamling – 29. indskud
- Tirsdag den 22. december
Ekstraordinær generalforsamling – 30. indskud

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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



Fussingsvej 8

Horsens

Det tidligere statsfængsel
i Horsens



Forventninger til 2010

Det forventes, at der i løbet af 2010 vil blive indskudt et antal nye ejendomme, der vil udbygge Frejas muligheder for både at udvikle og sælge ejendomme i de kommende år.

Det forventes, at en række interesserede købere også i 2010 vil have vanskeligt ved at få køb finansieret. Det betyder, at det er vanskeligt at forudsige den takt, Frejas salg af ejendomme vil forløbe med i 2010. De gældende regnskabsregler betyder også, at det kan være vanskeligt at forudsige, hvilken regnskabsperiode et konkret salg vil kunne indregnes i. Det betyder, at blot et enkelt større salg vil kunne rykke væsentligt ved det regnskabsmæssige resultat, helt afhængigt af om det vil kunne indregnes før eller efter et årsskifte.

Særligt gælder det, at hvis et salg er betinget af endelig vedtagelse af lokalplaner, så har Freja kun i begrænset omfang mulighed for at påvirke, hvornår dette kan ske.

Baseret på den nuværende viden om og forventninger til forløbet af igangværende og påtænkte lokalplanprocesser samt til de øvrige forventninger til Frejas salg og drift, forventes et resultat før skat i størrelsesordenen 10 - 25 mio. kr. Salg af enkelte større ejendomme kan

imidlertid betyde, at resultatet kommer til at overstige 100 mio. kr.

Overskudsdisponering og generalforsamling

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat på 30,4 mio. kr. disponeres med udlodning af udbytte på 25,0 mio. kr. og med overførsel af 5,4 mio. kr. til frie reserver.

Bestyrelsen finder, at størrelsen af udbytter fremdeles bør afhænge af udviklingen i Frejas resultat og likviditet. Likviditetsbehovet vil ikke mindst være påvirket af kommende større indskud af ejendomme. Som udgangspunkt vil bestyrelsen ikke indstille deklarering af udbytte, hvis dette skal finansieres af låneoptagelse.

Den ordinære generalforsamling finder sted fredag den 26. marts 2010 hos Freja.

På generalforsamlingen vil bestyrelsen foreslå en tilpasning af vedtægterne til bestemmelserne i den nye Selskabslov.





Storegade 39

Stege

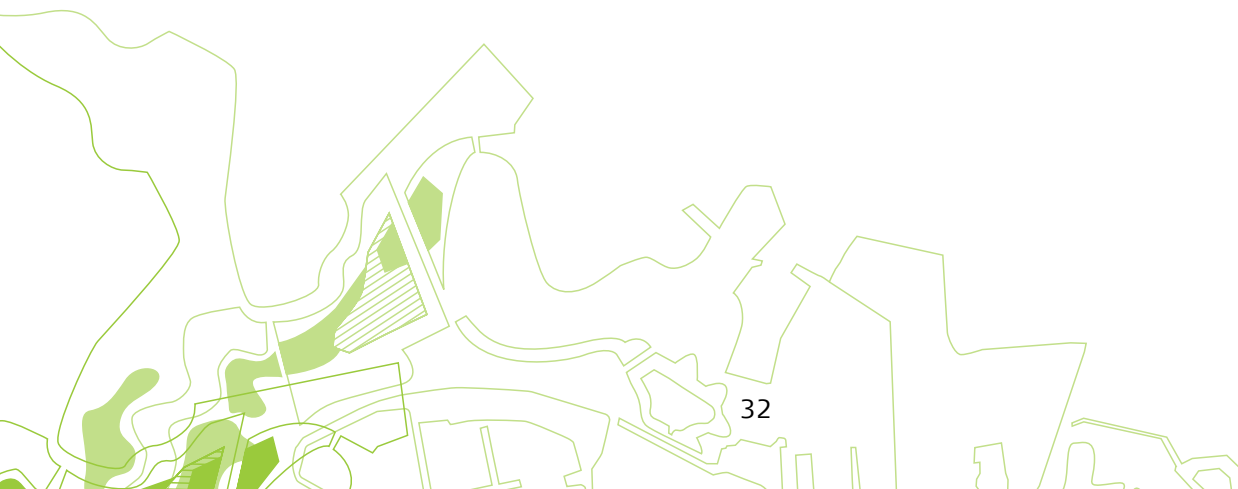
Tidligere domhus og arrest
beliggende på det skønne Møn

Bruttooversigt over grundareal og etagemeter

	Antal	Grundareal t. m ²	Etagemeter t. m ²
Indskud	286	8.136	692
Tilkøb	7	50	44
Ejendomme i alt	293	8.186	736
Solgte ejendomme	238	3.833	570
Beholdning ultimo 2009	55	4.353	166

Til- og afgang af ejendomme

(antal ejendomme)	Total	2009	2008	2007	2006	Før 2006
Indskud	286	26	39	35	19	167
Køb/annull.	8	1	0	0	0	7
Salg (netto)	239	27	27	30	10	145
Beholdning ultimo	55	55	55	43	38	29



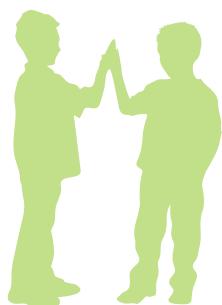


Meddelelser til Erhvervs- & Selskabsstyrelsen

Nr. 15/2009	Ekstraordinær generalforsamling afholdt	(22/12/09)
Nr. 14/2009	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling	(14/12/09)
Nr. 13/2009	Delårsrapport pr. 30. september 2009	(11/11/09)
Nr. 12/2009	Halvårsrapport pr. 30. juni 2009	(24/08/09)
Nr. 11/2009	Ekstraordinær generalforsamling afholdt	(12/06/09)
Nr. 10/2009	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling	(02/06/09)
Nr. 09/2009	Ændring af finanskalender	(27/05/09)
Nr. 08/2009	Delårsrapport pr. 31. marts 2009	(18/05/09)
Nr. 07/2009	Ordinær generalforsamling afholdt	(31/03/09)
Nr. 06/2009	Indkaldelse til ordinær generalforsamling	(13/03/09)
Nr. 05/2009	Ny direktør	(06/03/09)
Nr. 04/2009	Ændringer af finanskalender	(25/02/09)
Nr. 03/2009	Årsregnskabsmeddelelse 2008	(17/02/09)
Nr. 02/2009	Resultatpræcisering	(07/01/09)
Nr. 01/2009	Finanskalender 2009	(05/01/09)

Finanskalender for resten af 2010

26. marts	Ordinær generalforsamling
18. maj	Delårsrapport for 1. kvartal
23. august	Delårsrapport for 1. halvår
2. november	Delårsrapport for 3. kvartal



Selskabets ledelse

Bestyrelse

Bestyrelsesformand

Hans Ejvind Hansen
Indtrådt i bestyrelsen: 1997



Bestyrelsesformand i:
ATP Invest
Nykredit Invest

Næstformand i:
Danmarks Statistik

Bestyrelsesmedlem i:
FIH Erhvervsbank A/S
Lønmodtagernes Dyrtidsfond
Novo Nordisk Fonden

Bestyrelsesmedlem

Ane Arnth Jensen
Indtrådt i bestyrelsen: 2009



Direktør
Realkreditrådet

Bestyrelsesmedlem i:
Lønmodtagernes Dyrtidsfond
Garantifonden for Indskydere
og Investorer
Center for Ledelse

Direktion

Administrerende direktør

Karen Mosbech
Ansæt: 2009



Bestyrelsesmedlem i:
Bolligfonden Kuben
Bygherreforeningen
Dansk Facilities Management
Center for Facilities Management DTU

Næstformand

Karen-Elisabeth Seest Friis
Indtrådt i bestyrelsen: 1999



Bestyrelsesmedlem i:
RenHold A/S

Bestyrelsesmedlem

John. R. Frederiksen
Indtrådt i bestyrelsen: 2002



Direktør og bestyrelsesmedlem
Fortunen A/S

Bestyrelsesformand i:
Hellebo Park A/S
RenHold A/S
Sjælsø Gruppen A/S
Ejendomsforeningen Danmark
SBS Byfornyelse s.m.b.a.

Bestyrelsesmedlem i:
C.W. Obel A/S
C.W. Obel Ejendomme A/S
Højgaard Ejendomme A/S
TryghedsGruppen SmbA
TrygVesta A/S
SSG A/S

Direktør

Mads Bjerre
Ansæt: 1999



Bestyrelsesmedlem

Søren Johansen
Indtrådt i bestyrelsen: 2007



Direktør
Advokatfirmaet Kromann Reumert
International A/S

Bestyrelsesformand i:
Aktieselskabet Coferro
Niels Fuglsang A/S
Mercodan A/S
B. Bille A/S
Shareholder Invest Growth A/S
Execon A/S
Proark Holding A/S

Bestyrelsesmedlem i:
Advokatfirmaet Kromann Reumert
International A/S
Shareholder Invest A/S
Baltic Property Trust Asset
Management A/S
Berlin High End A/S
En række selskaber i Proark
koncernen

Bestyrelsesmedlem

Lene Dammand Lund
Indtrådt i bestyrelsen: 2004



Administrerende direktør
SLA Arkitekter A/S

Bestyrelsesmedlem i:
Signal Arkitekter ApS

Tema

ODENSE

Forsker-og videnpark





Visionen om Forsker- og videnpark i Odense

Du bliver som du bor. Det gælder for mennesker, og det gælder for virksomheder. De fysiske rammer betyder alt for, om man trives, inspireres og udvikler sig. Forsker- og videnparken i Odense er designet med det ene mål for øje at skabe inspirerende og udviklende rammer for innovative mennesker og virksomheder.

◀ Århus
140 km

Forsker- og videnparken er bygget til at inspirere. Her finder virksomheder og forskere de fysiske rammer, der i alle detaljer er designet til at give energi og inspirere til at tænke nyt. Det giver sig udtryk i en byplan, der er lagt an til at skabe interaktion, fordi det at mødes med fagfæller, eller dem der tænker helt anderledes, er en af de vigtigste kilder til inspiration. Forbilledet er middelalderbyen, der er fuld af pladser, smutveje, stier og talrige muligheder for at slå sig ned. Sådan er det også i Forsker- og videnparken, hvor området mellem bygningerne er

ét stort mødested for byens beboere. De bliver en mangfoldig blanding af virksomheder i alle størrelser, en af Danmarks største forskerparker, butikker, boliger og et hotel. Mangfoldigheden vil give et varieret byliv, hvor man både støder ind i dem, man kender, og i dem man slet ikke vidste, man burde kende.

Tættere på de nye idéer

Adgang til den nyeste viden og de største talenter er forudsætningen for udvikling. Forsker- og videnparken er placeret dør om dør med Syddansk Universitet og det nye Universitetshospital, som bliver et af Danmarks største og mest moderne. Det giver virksomheder og forskere, der bor i Forsker- og videnparken, en unik mulighed for at opbygge stærke faglige og menneskelige relationer til universitetet og syge-



» I Odense arbejder vi målrettet med innovation.

En ny forsker- og videnpark placeret i samme område som – og i tæt samspil med – det kommende Universitetshospital og Syddansk Universitet står til at blive et videncenter i europæisk topklasse.

Anker Boye, borgmester i Odense Kommune

huset. Med Forsker- og videnparkens tætte og blandede bebyggelse minimeres afstanden mellem virksomheder, forskere og studerende, sådan at der skabes de bedste betingelser for inspirerende samarbejder.

Grøn og fremtidssikret

Man ved, at naturlige og sunde omgivelser øger både kreativiteten og produktiviteten. Forsker- og videnparken bliver på alle måder en grøn by, hvor der vælges naturlige løsninger hele vejen rundt. Det fynske landskab rundt om byen er til fri afbenyttelse med nye rekreative muligheder, der udvikles over de kommende år. Samtidig lukkes naturen ind i Forsker- og videnparkens hjerte, hvor beplantning og vand skaber smukke oaser. Beplantningen er planlagt, så den samtidig bidrager til bæredygtigheden ved at

skabe skygge, læ og regulere luftfugtigheden. Alle bygninger skal leve op til de fremmeste energikrav, og målet er, at Forsker- og videnparken skal være helt energineutral i 2020.

Forestil dig en by, der er skabt til at inspirere dig til at tænke nyt. Velkommen til Forsker- og videnparken!





Det lokale samarbejde - et solidt fundament for udviklingsarbejdet

Udviklingen af projektgrundlaget for Forsker- og videnparken er sket i et nært samarbejde med Odense Kommune, Nyt Odense Universitets Hospital, Syddansk Universitet og områdets øvrige interessenter. Lige fra de indledende drøftelser vedrørende temaet "Forsker- og videnpark" tilbage i 2008 over programmering samt afvikling af arkitektkonkurrencen har der været en engageret og konstruktiv dialog om at få visionerne udfoldet og realiseret. Forsker- og videnparken kommer derfor til at bygge på et solidt forankret forarbejde, der er en forudsætning for et så stort og ambitiøst udviklingsprojekt med en udviklingshorisont på 10-20 år.

Parallelt opdrag om strukturplanen

Strukturplanen for det område, hvor Forsker- og videnparken skal etableres, er blevet til i et samarbejde med arkitektfirmaet CF Møller, SLA landskabsarkitekter, Alectia ingeniører og landskabsinspektørfirmaet Bonefeld & Bystrup.

Rådgiverteamet blev udvalgt på baggrund af en arkitektkonkurrence gennemført som parallelt opdrag med Hasløv & Kjærsgaard som konkurrencesekretariat, og hvori teams ledet af hhv. CF Møller, Arkitema, Cubo, Creo, KHR og AART deltog. Udover selve projektudarbejdsdelen deltog de seks teams forud i tre fælles inspirationsseminarer, hvor det foreløbige konkurrenceprogram blev reflekteret, kommenteret og redigeret i forhold til den inspiration, seminarerne afstedkom. Til at vurdere projekterne forud for den offentlige fremlæggelse den 12. maj 2009 havde Freja indbudt administrerende direktør Bo Boje Larsen fra 3xN, rektor ved Kunstakademiets Arkitektskole Sven Felding, landskabsarkitekt Svend Kierkegaard, administrerende direktør for Kunstmuseet Heart Holger Reenberg og bestyrelsesformand for Danfoss Jørgen Mads Clausen.

Ved fremlæggelsen på Odense Rådhus, hvor daværende borgmester Jan Boye udtalte sin opbakning til det videre planlægningsarbejde, blev der udtrykt stor enighed fra alle interessenters side i vurderingskomitéens betragtninger og stor opbakning omkring projektet udarbejdet af teamet ledet af CF Møller.



» *Et tæt samarbejde mellem virksomheder og forskere er afgørende for at skabe innovation. Det, at man i Forsker- og videnparken faktisk bor dør om dør, giver gode muligheder for at skabe fælles projekter.*

Jørgen Mads Clausen,
dommer i arkitektkonkurrencen,
bestyrelsesformand Danfoss.



Forberedt til fremtidens grønne teknologier

Bygningerne designes, så der er plads til at montere solceller eller grønne teknologier, der måtte blive udviklet i fremtiden.

Parkering og tilgængelighed

Placeringen ved Campusvej og den kommende letbane skaber ideelle adgangsforhold både i bil og med kollektiv trafik. Parkering sker under jorden og ved kanten af Forsker- og videnparken.

En tæt by i det åbne landskab

Ved at bygge tæt minimeres Forsker- og videnparkens areal, så det åbne landskab mod vest kan friholdes. Der anlægges en ny sti gennem landskabet, der i fremtiden udvikles med nye rekreative aktiviteter.

Regnvand genanvendes

Regnvand bruges til at skabe grønne og blå oaser i byrummene eller nedsives i området.

En varieret arkitektur

Arkitekturen er ligeså mangfoldig som livet. Bygningerne har forskellige former, højder og facadeløsninger. Facaderne har fremspring og knæk. Der anvendes en stor variation af materialer.





Byliv i gadeplan

Udadvendte funktioner som caféer, receptioner, showrooms, og enkelte butikker placeres i gadeplan, så de bidrager til at skabe byliv.

Grønne og bæredygtige byrum

Byrummene lukker den vilde natur ind i byen. Bepantningen er planlagt, så den bidrager til bæredygtigheden ved at skabe læ, skygge og regulere temperatur og luftfugtighed.

Bygget til inspiration og videndeling

Pladser, gader og opholdsrum skaber ideelle rammer for at mødes. Blandingen af forskellige former for erhverv med butikker og boliger skaber et mangfoldigt og inspirerende menneskemylder.

Højeste krav om bæredygtighed

Bygninger bliver minimum lavenergiklasse 1 eller bedre. Målet er, at hele bebyggelsen skal være energineutral i 2020.



Vi arbejder på at gøre Odense til et internationalt centrum for velfærdsteknologi. Vi ser for os, at Forsker- og videnparken kan udvikle sig til at blive en stærk klynge af virksomheder indenfor dette område.

Morten Bierbaum,
vicedirektør i Welfaretech,
Region Syddanmark



Det, der tilbydes...

- er et unikt samspil med to af Danmarks førende videninstitutioner og med en gruppe andre virksomheder, der deler passionen for at skabe udvikling og forandring. Samspil handler her om netværk, fælles faciliteter og inspiration. Et sted, hvor alt er lavet med et eneste mål for øje: at skabe de ideelle betingelser for, at mennesker kan mødes og skabe nye idéer, der rykker.

Der appelleres til virksomheder og institutioner, der tror på, at nysgerrighed, udveksling af idéer og mødet med dem, der tænker anderledes, fører til ny viden. Her vil man kunne bidrage til at udvikle den teknologi, der i stigende grad vil være en forudsætning for udvikling af velfærdssamfundet. Alle, der kan skrive under på den vision, er velkomne, uanset om man er en virksomhed, et universitet eller et hospital. Målet med det hele er at skabe vækst. For virksomheden og for samfundet. Det er vækst med bæredygtigt og socialt fortegn.





Kombinationen af nystartede virksomheder, virksomheder i vækstfasen og større veletablerede virksomheder har stor værdi for alle parter.

De nystartede virksomheder og vækstvirksomhederne får lettere adgang til relevant sparring og erfaringsudveksling – og måske endda potentielle kunder, mens de store veletablerede virksomheder får mere direkte adgang til nye idéer, inspiration og innovation.

Klaus Holmsberg, administrerende
direktør i Syddanske Forskerparker

- de markeds-mæssige fordele i korte træk...

- Sammenhængen med et velfungerende universitet og et kommende superhospital skaber et særligt **attraktivt brand** for hele området med fokus på viden, sundhed, velfærd og udvikling.
- Regionen får på ét sted en videnklynge, der også vil være **synlig på internationalt plan**.
- En bebyggelse opført på "bar mark" med stor **bebyggelsesmæssig rummelighed** giver særlige udviklingspotentialer i forhold til mange andre forsker- og videnparkmiljøer.
- Parallelt med udbygningen planlægges en **topmoderne infrastruktur** med letbane og motorvejsadgang specifikt med henblik på at betjene dette område.
- Bebyggelsens fortætningsstrategi skaber **forudsætninger for fællesskab**, krydsningspunkter og mødesteder, hvor viden kan udveksles og samarbejder etableres.
- Forsker- og videnparken kan rumme **faciliteter, der understøtter "livet"** i det samlede campusområde, såsom kollegieboliger, hotel samt en række liberale erhverv.
- Erhverv med fokus på udvikling og viden **knyttes fysisk tættere til et uddannelses- og forskningsmiljø**.
- Uddannelsesinstitutionerne og virksomhederne i hinandens nærmiljø udgør et **gensidigt rekrutteringspotentiale** både for medarbejdere, der er under uddannelse, og for færdiguddannede.
- Det bliver muligt at udbygge **et samlet område på bæredygtige præmisser** og at skabe et bymiljø, der bevarer et naturlandskab af stor rekreativ værdi.
- Brugere og investorer får **vide muligheder for at skabe faciliteter indenfor planrammen** med en selvstændig profilering.

Tidsplan

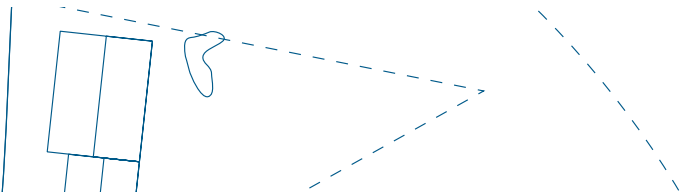
Strukturplan for hele bebyggelsen samt lokalplan for første etape forelægges for Odense byråd primo 2010, og lokalplanen forventes endeligt godkendt efter sommerferien.



 **Observator Gyldenkernes Vej 1-15**

Tølløse

Tidligere observatorium beliggende i naturskønt område bestående af morænebakker



Regnskabsberetning

Årets resultat er et overskud på 40,5 mio. kr. før skat. Efter skat er resultatet 30,4 mio. kr. Selskabet har samlede aktiver pr. 31. december 2009 for 1.134,8 mio. kr. Selskabets egenkapital er 1.093,5 mio. kr.

Denne årsrapport er aflagt i overensstemmelse med IFRS, som er godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter i henhold til Årsregnskabsloven.

Resultatopgørelsen

Resultat af salg og udvikling af ejendomme

Der er i 2009 indregnet endeligt salg af 27 ejendomme og to delsalg. Tre handler fra tidligere år, hvor overdragelse skulle finde sted i 2009, blev misligholdt, hvorfor der er sket tilbageførsel af disse handler. Netto er der indtægtsført salg af ejendomme på 111,1 mio. kr. og en nettoavance på 21,7 mio. kr.

De tre annullerede handler skyldes, at køberne på overdragelsestidspunktet ikke var i stand til at opnå den forventede finansiering. Da der ikke var givet endeligt skøde, og ejendommene ikke var overdraget, betyder annulleringerne, at ejendommene umiddelbart indgår i ejendomsporteføljen igen, samtidig med at de oprindelige indregnede salgs- og kostpriser tilbageføres

i resultatopgørelsen. Dette har påvirket nettoavancen negativt med 14,5 mio. kr. og andre indtægter positivt med 4,8 mio. kr.

En ejendomshandel indregnes i det år, hvor handlen er indgået, hvis alle væsentlige risici og fordele ved ejendommen er overgået til køber. Det gælder også i de situationer, hvor overdragelsen først finder sted i efterfølgende år. Handler for 81,4 mio. kr. af årets samlede omsætning overdrages først i 2010.

Ved selskabets salg af ejendomme sker det ofte, at selskabet påtager sig løsningen af opgaver i forbindelse med ejendommens modning. Der er typisk tale om medvirken ved miljøoprensning og/eller byggemodning. I det år sådanne salg indregnes i resultatopgørelsen, sker avanceopgørelsen derfor på baggrund af selskabets bedste skøn over disse udestående arbejders økonomiske værdi. I takt med at disse opgaver løses, kan de endelige avancer opgøres. Der er sket regulering af kostpriser i fem handler fra tidligere år. Netto har dette i 2009 medført en avance på tidligere års salg på 35,4 mio. kr.

Selskabet sælger ofte udviklingsejendomme med en klausul om, at handelssummen skal reguleres, hvis efterfølgende ejere opnår højere byggeret end forudsat ved handlens indgåelse. Når sådanne merindtægter opnås, indregnes



beløbet under avanceregulering, tidligere års salg. Der er i 2009 indregnet 1,3 mio. kr. i regulering af merbebyggelsesretter.

Ved to misligholdte handler har selskabet oppebåret 4,8 mio. kr., idet allerede indbetalte beløb tilgik selskabet.

Selskabet vurderer løbende, om den bogførte værdi for selskabets ejendomme er udtryk for en værdi, som ejendommen mindst kan sælges for. Ved årets slutning har selskabet for seks ejendomme vurderet, at den forventede netto-realisationsevne er lavere end kostprisen. Det har medført nedskrivning af disse ejendomes værdi på i alt 10,7 mio. kr. Ved vurderingen af den enkelte ejendoms netto-realisationsevne er der lagt vægt på alle de påvirkninger, der er i risikoafsnittet i Ledelsens Beretning. Dog lægger selskabet til grund for vurderingen, at handelsværdien opnås ved en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger. Selskabets finansielle forhold er således, at der ikke er behov for at vurdere afhændelse af ejendommene til en forceret lav værdi.

IFRS standarderne indebærer, at et salg først indregnes, når betingelserne for handlens gennemførelse er opfyldt, eller når disse betingelser med overvejende sandsynlighed vil blive opfyldt. Selskabets ikke solgte ejendom-

me behandles som varebeholdninger, hvilket indebærer, at der ikke kan ske opskrivning af ejendommenes værdi til markedsværdi.

Disse regnskabsprincipper indebærer, at to aftaler om ejendomshandler indgået i 2009 ikke er indregnet. Det er selskabets forventning, at de suspensive betingelser for disse handler først vil blive afklaret indenfor nogle regnskabsår. 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. Den samlede handelssum for de to handler kan blive i størrelsesordenen 215 mio. kr. med en betydelig avance.

Resultat af drift af ejendomme

Samlet er selskabets ejendomsdrift under-skudsgivende i 2009. Langt hovedparten af selskabets ejendomme står u-udlejede.

Driftsindtægter, husleje mv. udgør 14,3 mio. kr. Disse indtægter er i 2009 højere end sidste år, væsentligst på grund af indgåelse af to lejeaftaler i ejendomme, der længe har stået tomme. Som hovedregel bliver ejendomme indskudt i selskabet uden aktive lejemål. Da selskabet sigter mod at sælge ejendommene hurtigst og bedst muligt, er selskabets udlejningsbestrebelselser ofte begrænset til at

Ramsherred 3

Næstved

Ramsherred er oprindelig et navn for en berygtet gade i udkanten af byen.

Denne ejendom ligger i bymidten og er smukt renoveret

indgå lejemål af kortere varighed, med mindre det skønnes, at optimeringen sker ved først at udleje ejendommen. Det er ofte vanskeligt at finde lejere til kortere lejemål, også fordi ejendommens planforhold og indretning er baseret på den hidtidige anvendelse.

Driftsomkostninger udgør 18,1 mio. kr. og indeholder udgifter til ejendomsskatter, vedligeholdelse og ejendommens øvrige driftsomkostninger som vagt, arealpleje og energiodgifter. Frejas andel af udgifterne til varme, el og vagt stiger, hvis ejendommene ikke er udlejede. Udgiften til ejendomsskatter udgør en væsentlig andel af driftsudgifterne.

Der sker løbende vurdering af den enkelte ejendoms vedligeholdelsesbehov. I vurderingen af behovet indgår den enkelte ejendoms udsigter for videresalg og karakteren af ejendommens udviklingsmuligheder.

Enkelte af selskabets ejendomme er momsregistrerede. På visse ejendomme afgøres den endelige momsstatus først ved ejendommens videresalg. Konsekvenserne af et eventuelt momsfradrag indregnes først, når ejendommens fremtidige momsstatus er endeligt afklaret.

Finansiering

Finansieringsindtægter kommer dels fra tilgodehavender og deponeringer i forbindelse med ejendomshandler, dels fra frie likvider. Selskabet har i årets start benyttet sig af aftaleindskud, men har hovedsageligt indskud i danske banker baseret på dag-til-dag renten.

Skat

Skat af årets resultat udgør 10,1 mio. kr. I opgørelsen indgår regulering af udskudt skat med 2,2 mio. kr. Selskabet har aktiveret tilgodehavende udskudt skat med 5,9 mio. kr.

Årets resultat

Årets resultat (efter skat) på 30,4 mio. kr. er positivt påvirket af de skøn, der er foretaget i forbindelse med vurderingen af resterende forpligtelser til byggemodnings- og miljøopretningsudgifter og negativt påvirket af de foretagne nedskrivninger af ejendommens bogførte værdi.

Overskudsdisponering

Årets resultat efter skat på 30,4 mio. kr. foreslås disponeret med udlodning af udbytte på 25,0 mio. kr. og med overførsel af 5,4 mio. kr. til frie reserver.





Balancen

Balancen er med 1.134,8 mio. kr. faldet i forhold til primo. Der er på aktivsiden sket en øgning af værdien af omsætningsejendomme og likvider. Samtidig er der sket en væsentlig reduktion af tilgodehavender, solgte ejendomme samt deponeringer. På passivsiden er der sket et fald i egenkapitalen som følge af årets udbyttebetaling samt i selskabets kortfristede forpligtelser.

Aktiver

Selskabets samlede aktiver den 31. december 2009 udgør 1.134,8 mio. kr.

Kortfristede aktiver

Ejendomme

Værdien af selskabets 55 ejendomme udgør i alt 633,0 mio. kr. Da selskabets formål er at sælge ejendommene hurtigst og bedst muligt, betragtes ejendommene som kortfristede aktiver og varebeholdninger. Værdien er øget i regnskabsåret i forbindelse med de to indskud af en række ejendomme.

Ved indskud af ejendomme bliver der foretaget vurdering af den miljøforpligtelse, der skønnes at hvile på den enkelte ejendom. Indskudsværdien af ejendommen fastsættes under hensyn til dette.

Nogle indgåede ejendomssalg bliver først endelige, når en række forudsætninger, som udmatrikulering og lokalplanforhold, er faldet på plads. Der er dermed ofte tale om betingelser, der ikke alene hviler på købers og sælgers forhold, men på beslutninger, der tages af offentlige instanser. Når en ejendom er solgt på det, der kaldes suspensive betingelser, indregnes salget ikke, før alle betingelser med overvejende sandsynlighed vil blive opfyldt. Indtil da indgår ejendommen i posten omsætningsejendomme til kostpris. Det samme gælder ejendomme, der er indgået optionsaftale på.

Otte ejendomme er ikke selvstændigt matrikulerede. For disse ejendomme foreligger der ingen offentlig ejendomsværdi. For de resterende ejendomme udgør de senest foreliggende offentlige ejendomsvurderinger 805,3 mio. kr.

Øvrige kortfristede aktiver

Tilgodehavender, solgte ejendomme udgør 77,2 mio. kr. Selskabet har modtaget garantier for 6,4 mio. kr. Posten omfatter selskabets tilgodehavender vedrørende solgte ejendomme efter fradrag af forudbetalinger og deponeringer. Der er ikke givet endeligt skøde på ejendomme, hvor der ikke er fuld garanti for hele købesummens betaling.



Nytorv 19 – 25

Frederikshavn

Fredet ejendom opført i 1856 i fire længer med for- og sidehuse

Deponeringer, ejendomssalg udgør 68,6 mio. kr. Andre tilgodehavender mv. udgør 9,4 mio. kr.

Likvider udgør 335,0 mio. kr. Hele beløbet er placeret på anfordringsvilkår.

Egenkapital

Selskabets *egenkapital* udgør 1.093,5 mio. kr. efter overførsel af årets resultat.

Der er i løbet af året foretaget to kapitalforhøjelser på i alt 25,9 mio. kr. i forbindelse med to indskud af ejendomme besluttet ved to ekstraordinære generalforsamlinger. Den nominelle aktiekapital blev ved de to kapitalforhøjelser øget med 0,7 mio. kr. til 27,9 mio. kr.

Selskabet har udbetalt 75,0 mio. kr. i udbytte i 2009. Bestyrelsens forslag til udbytte på 25,0 mio. kr. er opført særskilt under egenkapitalen.

Forpligtelser

Kortfristede forpligtelser

Øvrige kortfristede forpligtelser

De øvrige kortfristede forpligtelser udgør i alt 41,3 mio. kr. Heraf udgør anden gæld 32,9 mio. kr. Den væsentligste del af beløbet, nemlig 21,5 mio. kr., vedrører udestående miljøopgaver og byggemodning på solgte ejendomme.

Andre forpligtelser

Selskabet er part i enkelte tvister. Udfaldet af disse vil ikke have væsentlig betydning for selskabets økonomiske stilling. Selskabet har stillet enkelte, mindre garantier i forbindelse med udviklingen af ejendomme.

Pengestrømme

Selskabet har haft positiv likviditet i hele 2009. Der er udbetalt udbytte med 75,0 mio. kr. i 1. halvår. Nye indskud af ejendomme er betalt med 215,3 mio. kr. I løbet af 2009 er der frigivet meget væsentlige beløb fra ejendomssalget. Deponeringerne udgjorde ved årets udgang 68,6 mio. kr.

Selskabets kreditfaciliteter i pengeinstitutter har derfor ikke været anvendt i 2009. De samlede kreditfaciliteter var på 125,1 mio. kr. ultimo året.

Årets netto pengestrøm har været positiv med 26,9 mio. kr., som fordeles med 102,5 mio. kr. fra driftsaktivitet, -0,6 mio. kr. fra investeringsaktivitet og -75,0 mio. kr. fra finansieringsaktivitet.



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2009 for Freja ejendomme A/S.

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

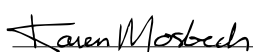
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2009.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. februar 2010

Direktion:

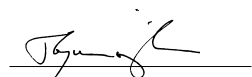


Karen Mosbech
administrerende direktør

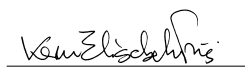


Mads Bjerre
direktør

Bestyrelse:



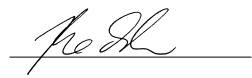
Hans Ejvind Hansen
bestyrelsesformand



Karen-Elisabeth Seest Friis
næstformand



Ane Arnth Jensen



John R. Frederiksen



Lene Dammand Lund



Søren Johansen

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Freja ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Freja ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som er godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som er godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisor ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den

af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som er godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

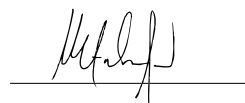
Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 8. februar 2010

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab



Svend Hagemann
statsautoriseret revisor



Mogens Andreasen
statsautoriseret revisor



 **Torvet 1**

Korsør

Smukt, tidligere råd-, ting- og arresthus opført i 1850 i senklassicistisk stil



Resultatopgørelse

for perioden 1. januar - 31. december
(t. kr.)

09

	Note	2009	2008
Salg af ejendomme	5	111.098	202.634
Kostpris	6	89.419	130.881
Avance ved årets salg		21.679	71.753
Avanceregulering, tidligere års salg (positiv)	7	36.704	26.376
Nedskrivning af ejendomme	16	10.700	13.000
Andre indtægter, netto		4.819	795
Resultat af salg og udvikling af ejendomme		52.502	85.924
Driftsindtægter, husleje m.v.		14.287	7.861
Driftsomkostninger	8	18.097	9.573
Resultat af drift af ejendomme		-3.810	-1.712
Resultat af ejendomsvirksomhed		48.692	84.212
Administrationsomkostninger	9	22.275	18.912
Resultat før finansielle poster (EBIT)		26.417	65.300
Finansieringsindtægter	10	14.088	38.538
Finansieringsomkostninger	11	76	925
Finansielle poster, netto		14.012	37.613
Resultat før skat		40.429	102.913
Skat af årets resultat	12	10.077	25.883
Årets resultat		30.352	77.030
Anden indkomst		0	0
Totalindkomst		30.352	77.030
Resultat pr. aktie			
Resultat pr. 100 kr. aktiekapital		111	291
		111	291
Resultatdisponering			
Foreslået udbytte		25.000	75.000
Overført resultat		5.352	2.030
		30.352	77.030

Balance

Pr. 31. december
(t. kr.)

	Note	2009	2008
Aktiver			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar		858	477
Materielle aktiver i alt	13	858	477
Finansielle aktiver			
Værdipapirer	14	4.270	4.270
Udskudt skat	15	5.900	3.700
Depositum		572	560
Finansielle aktiver i alt		10.742	8.530
Langfristede aktiver i alt		11.600	9.007
Kortfristede aktiver			
Omsætningsejendomme			
Ejendomme	16	632.994	470.257
Omsætningsejendomme i alt		632.994	470.257
Tilgodehavender			
Tilgodehavende solgte ejendomme		77.220	118.078
Andre tilgodehavender		1.704	4.670
Deponeringer, ejendomssalg		68.604	315.400
Selskabsskat	17	7.723	3.895
Tilgodehavender i alt		155.251	442.043
Likvide beholdninger		334.952	308.070
Kortfristede aktiver i alt		1.123.197	1.220.370
Aktiver i alt		1.134.797	1.229.377

	Note	2009	2008
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital		27.886	27.205
Frie reserver		1.040.616	1.009.984
Foreslået udbytte		25.000	75.000
Egenkapital i alt		1.093.502	1.112.189
Forpligtelser			
Kortfristede forpligtelser			
Leverandørgæld		8.398	6.526
Anden gæld	18	32.897	79.025
Hovedaktionær, indskud af ejendomme		0	31.637
Kortfristede forpligtelser i alt		41.295	117.188
Forpligtelser i alt		41.295	117.188
Passiver i alt		1.134.797	1.229.377

Pengestrømsopgørelse

(t. kr.)

	2009	2008
Resultat før skat	40.429	102.913
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.:		
Afskrivninger	237	172
Nedskrivning af ejendomme	10.700	13.000
Finansielle poster, netto	-14.012	-37.613
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	37.354	78.472
Forskydning i:		
Omsætningsejendomme	-147.475	-102.094
Tilgodehavender	42.961	118.185
Deponeringer, ejendomssalg	246.796	433.803
Forudbetalinger, suspensive salg	0	-4.622
Leverandørgæld	1.871	-7.002
Anden gæld	-46.128	-33.059
Hovedaktionær, indskud af ejendomme	-31.637	31.637
Pengestrøm fra primær drift	103.742	515.320
Finansielle poster netto, betalt	14.875	38.643
Pengestrøm fra ordinær drift	118.617	553.963
Betalt selskabsskat	-16.105	-25.492
Pengestrøm fra driftsaktivitet	102.512	528.471
Investeringer:		
Investering i langfristede aktiver	-630	-187
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-630	-187
Fremmedfinansiering:		
Afdrag, prioritetsgæld, kreditinstitutter og værdipapirer	0	-21.204
Aktionær:		
Udbetalt udbytte	-75.000	-200.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-75.000	-221.204
Årets pengestrøm	26.882	307.080
Likvider, 1. januar	308.070	990
Likvider, 31. december	334.952	308.070
Selskabet har herudover ved årets udgang kreditfaciliteter på	125.100	227.800

Egenkapitalopgørelse

(t. kr.)

09

	Aktie kapital	Frie reserver	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2008	25.035	999.124	200.000	1.224.159
Egenkapitalbevægelser i 2008				
Årets resultat		2.030	75.000	77.030
Totalindkomst i alt	0	2.030	75.000	77.030
Årets kapitaludvidelser ved apportindskud	2.170	8.830		11.000
Udloddet udbytte			-200.000	-200.000
Egenkapitalbevægelser i 2008 i alt	2.170	10.860	-125.000	-111.970
Egenkapital 31. december 2008	27.205	1.009.984	75.000	1.112.189
Egenkapitalbevægelser i 2009				
Årets resultat		5.352	25.000	30.352
Totalindkomst i alt	0	5.352	25.000	30.352
Årets kapitaludvidelser ved apportindskud	681	25.280		25.961
Udloddet udbytte			-75.000	-75.000
Egenkapitalbevægelser i 2009 i alt	681	30.632	-50.000	-18.687
Egenkapital 31. december 2009	27.886	1.040.616	25.000	1.093.502

I frie reserver indgår akkumuleret (ikke udloddet) overført resultat med 945.254 t. kr. (939.901 t. kr.)
og overkurs ved emission med 95.362 t. kr. (70.083 t. kr.)

Fortegnelse over noter

Note		Side
	Generelle	
1	Anvendt regnskabspraksis	59
2	Regnskabsmæssige vurderinger og skøn	61
3	Risici	61
4	Hovedelementerne i regnskabsafslæggelsesprocessen	62
	Reference til resultatopgørelse og balance	
5	Salg af ejendomme	63
6	Kostpris (solgte ejendomme)	63
7	Avanceregulering, tidligere års salg	63
8	Driftsomkostninger	63
9	Administrationsomkostninger	63
10	Finansieringsindtægter	64
11	Finansieringsomkostninger	64
12	Skat af årets resultat	64
13	Materielle aktiver	64
14	Værdipapirer	64
15	Udskudt skat	64
16	Ejendomme	64
17	Selskabsskat	65
18	Anden gæld	65
	Øvrige noter	
19	Andre forpligtelser	65
20	Eventualforpligtelser	65
21	Finansielle aktiver og forpligtelser	65
22	Øvrige aktiver og forpligtelser	66
23	Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer	66
24	Nærtstående parter	66
25	Kapitalforhold	66
26	Begivenheder efter regnskabsårets udløb	66

Note 1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Freja ejendomme A/S for 2009 er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, som er godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter i henhold til Årsregnskabsloven.

Årsrapporten opfylder tillige International Financial Reporting Standards udstedt af IASB.

Alle standarder og fortolkninger, der er udstedt pr. 31. december 2009, er anvendt.

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til seneste årsrapport.

Resultatopgørelsen

Indtægter og omkostninger periodeafgrænses, så de omfatter regnskabsåret.

Salg af ejendomme indregnes, når væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten overgår til køber, samt fortjeneste og tab kan opgøres pålideligt. Suspensive betingelser i forbindelse med salget medfører, at indregning af salget udskydes, til det er overvejende sandsynligt, at disse betingelser opfyldes.

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger klassificeres opdelt på de finansielle kategorier.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen 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 5 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 resultatopgørelsen.

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 resultatopgørelsen. Ved realisation overføres den akkumulerede værdiregulering indregnet i anden totalindkomst til finansielle poster i resultatopgørelsen.

Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Noter

ning 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 resultatopgørelsen.

Depositum

Depositum måles til kostpris.

Kortfristede aktiver

Omsætningsejendomme

Omsætningsejendomme, som omfatter ejendomme og grundarealer, måles til kostpris. Er netto-realisationsevnen lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger direkte relateret til overtagelsen samt efterfølgende forbedringer. Kostprisen ved apportindskud af ejendomme svarer til vurderet markedsværdi. I den vurderede markedsværdi er indregnet eventuelle miljøforpligtelser. Netto-realisationsevnen opgøres som forventet salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at gennemføre salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udviklingen i forventet salgspris.

Omsætningsejendomme klassificeres som varebeholdninger under kortfristede aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles ved første indregning til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris eller en vurderet lavere værdi. Denne lavere værdi opgøres på grundlag af individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Deponerede beløb vedrørende ejendomshandler klassificeres som tilgodehavender.

Nedskrivninger og andre værdireguleringer af tilgodehavender indregnes i resultatopgørelsen.

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 forpligtelser

Ejendomme med negativ værdi

Ejendomme, der er opgjort efter principperne nævnt under Omsætningsejendomme, der måtte have en negativ værdi, klassificeres under kortfristede forpligtelser.

Finansielle forpligtelser

Leverandørgæld, anden gæld, gæld til hovedaktionær og selskabs-skat indgår i kategorien Andre finansielle forpligtelser.

Finansielle forpligtelser 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 acontoskatte.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som resultat før skat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalte renter samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm til investeringsaktivitet

Pengestrømme til investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og andre langfristede aktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til aktionær.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, som er til fri disposition, og som indgår i virksomhedens løbende likviditetsstyring.

Udnyttelsen af selskabets kreditfaciliteter afhænger i en vis udstrækning af deponeringer i forbindelse med ejendomssalg.

Nøgletal

Finansielle nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den

Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2005".

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

Egenkapitalens forrentning efter skat: $\frac{\text{Resultat efter skat}}{\text{Gns. Egenkapital}}$

Indtjening pr. 100 kr. aktiekapital: $\frac{\text{Resultat efter skat}}{\text{Gns. Aktiekapital}}$

Indtjening ved udvandet aktiekapital er identisk, idet selskabet ikke har aktieoptionsprogram eller lignende.

Øvrige nøgletal er beregnet således:

Afkastgrad: $\frac{\text{EBIT} + \text{finans. indt.}}{\text{Gns. Balancesum}}$

Soliditetsgrad: $\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Passiver i alt}}$

Note 2 Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Ved udarbejdelse af årsrapporten er det nødvendigt, at ledelsen foretager regnskabsmæssige vurderinger og skøn, som kan have væsentlig indvirkning på de i årsrapporten indregnede beløb. Selskabets ledelse finder, at det på baggrund af selskabets forhold ikke vil være muligt at vælge anden regnskabspraksis end den, der er beskrevet i note 1.

Ledelsen i Freja ejendomme A/S anser følgende regnskabsmæssige skøn som væsentlige for årsrapporten:

Tidspunkt for indregning af indtægter ved betingede salg af ejendomme

Salg af ejendomme indregnes, når væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten overgår til køber, samt indtægten kan opgøres pålideligt. Ved betingede salg af ejendomme foretager ledelsen en vurdering af, om betingelserne er af en sådan karakter, at væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten kan anses for overgået til køber. Er dette ikke tilfældet, anses betingelserne for suspensive, hvilket medfører, at indregning af salget udskydes, til det er overvejende sandsynligt, at disse betingelser opfyldes.

Der er knyttet skøn til de forpligtelser, selskabet påtager sig ved salg af ejendomme. Forpligtelserne angår byggemodning, udstykning og miljøforanstaltninger. Selskabet vurderer løbende, om det økono-

miske omfang af disse forpligtelser er indregnet korrekt i regnskabet.

Måling af ejendomme

Varebeholdninger, som omfatter ejendomme og grundarealer, måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Enkelte af selskabets ejendomme er forurenede, hvorfor skøn over fremtidige oprensningssudgifter indgår som et væsentligt element ved måling af disse ejendomme. Skøn over fremtidige oprensningssudgifter foretages på baggrund af historiske erfaringer og analyser af tilstanden af de berørte ejendomme.

Note 3 Risici

Markedsmæssige risici

Selskabets økonomiske resultat og stilling er afhængig dels af markedsf forholdene på ejendoms markedet, dels af udviklingen på kapitalmarkedet. Selskabets ejendomme er forsikrede for fysiske skader og ansvar. Selskabet vurderes ikke at have tekniske risici. Selskabet er involveret i et beskedent antal retstvister, der ikke vil påvirke selskabets resultat væsentligt, selv hvis de mod forventning ikke skulle falde ud til selskabets fordel.

Prisudviklingen for selskabets ejendomme påvirkes af erhvervsudviklingen, udviklingen i trafikstrukturer og behovet for boliger, kombineret med hvorledes udbuddet af egnede ejendomme er i balance med efterspørgslen. Alle disse forhold påvirkes af den generelle udvikling i økonomien, herunder også af udviklingen i investeringsrenten og investorenes afkastkrav. Det må endvidere konstateres, at der er regionale forskelle i efterspørgslen efter både boliger og erhvervs ejendomme.

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 er forurenede. Når selskabet overtager en ejendom, indgår forventningerne til fremtidige oprensningssudgifter 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

Noter

aftalevilkår. Der sker en risikospredning ved, at indskud og depoter fordeles på et antal store og mellemstore pengeinstitutter. For de mellemstore pengeinstitutters vedkommende er maksimumsgrænser fastlagt. (Mens bankpakke 1 er i kraft, er maksimumsgrænserne suspenderet). Selskabet anvender i øvrigt ikke finansielle instrumenter.

I de senere år har selskabet ikke haft behov for betydende træk på de kreditfaciliteter, der af danske pengeinstitutter er stillet til rådighed på nærmere vilkår.

En renteændring på 1 % skønnes at påvirke selskabets finansielle poster i 2010 med \pm 3 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 indregnes 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 Resultatopgørelsen under posten Nedskrivning af ejendomme.

Note 4 Hovedelementerne i regnskabsaflæggelsesprocessen

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for selskabets risikostyring og interne kontrol i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen, herunder overholdelse af relevant lovgivning og anden regulering i relation til regnskabsaflæggelsen.

Kontrolmiljø og risikovurdering

Selskabets ledelse vurderer mindst en gang årligt selskabets organisationsstruktur og rapporteringsforhold, herunder bemandingen på regnskabsområdet.

Selskabets ledelse lægger vægt på et godt kontrolmiljø. Der er etableret faste procedurer og rutiner for den løbende regnskabsaflæggelse og rapportering. Der er etableret procedurer, som sikrer adskillelse mellem rekvirent/udfører og godkender/reviewer på alle områder i regnskabsaflæggelsesprocessen med henblik på at sikre en god intern kontrol og kvalitet.

Selskabets revisor rapporterer i revisionsprotokollen om eventuelle svagheder i selskabets interne kontrolmiljø.

Direktionen overvåger løbende overholdelse af relevant lovgivning m.v. i forbindelse med regnskabsaflæggelsen og rapporterer herom til bestyrelsen.

Selskabets ledelse vurderer løbende risici og interne kontroller i forbindelse med selskabets aktiviteter og deres eventuelle indflydelse på regnskabsaflæggelsesprocessen.

Køb og salg af ejendomme

Selskabets ledelse er involveret i forbindelse med selskabets køb og salg af ejendomme og grunde.

Ejendomme tilføres primært via apportindskud fra selskabets ene-ejer staten. Forud for apportindskud af ejendomme udarbejder en uafhængig ejendomsmægler en vurdering af ejendomme. I forbindelse med indskud udarbejdes vurderingsberetning af uafhængig vurderingsmand.

Der foretages løbende vurderinger af ejendommens værdiansættelse.

Selskabets direktion forestår salg af selskabets ejendomme, herunder vurdering af det regnskabsmæssige tidspunkt for indregning af salgstransaktion.

Salg af ejendomme behandles og godkendes af selskabets bestyrelse.

Budgetter og estimater

Selskabets direktion udarbejder udkast til budget for det kommende år, som godkendes af bestyrelsen.

Opfølgning af budgettet foretages i forbindelse med hvert kvartalsregnskab. Der udarbejdes tre gange om året estimat for året. Budget og estimat behandles og godkendes af bestyrelsen.

Periode- og årsrapport

Der udarbejdes kvartals- og årsrapport, som offentliggøres via Erhvervs- & Selskabsstyrelsen og selskabets hjemmeside. Kvartals- og årsrapport offentliggøres i overensstemmelse med en på forhånd fastlagt plan.

Kvartals- og årsrapport udarbejdes af direktionen i såvel en eksternt som en intern version. Selskabets ledelse ønsker den eksterne årsrapport udarbejdet efter højeste standard. De interne kvartals- og årsregnskaber indeholder detaljerede oplysninger om bl.a. køb og salg af ejendomme, selskabets ejendomsbeholdning og tilgodehavender og beskrivelse af selskabets aktivitet, risici m.v.

Direktionens udkast til kvartals- og årsrapporter behandles og godkendes af bestyrelsen.

	2009	2008		2009	2008
Note 5					
Salg af ejendomme					
Salgssum, overdragede handler	93.925	169.538	Fratrædende adm. direktør, fast gage	933	1.525
Salgssum, annullerede handler	-64.221	0	Bonusordning *)	0	175
Salgssum, ejendomme med overdragelse indenfor 12 mdr. efter statusdagen	81.394	33.096	Fratrædelsesgodtgørelse	1.600	0
	111.098	202.634	Adm. direktør, i alt	2.533	1.700
			Direktør, fast gage	1.225	1.155
			Bonusordning *)	100	150
			Direktør, i alt	1.325	1.305
Note 6					
Kostpris (solgte ejendomme)					
Anskaffelsessum, solgte ejendomme	132.051	124.163	Vederlag til bestyrelse:		
Anskaffelsessum, annullerede handler	-49.762	0	Formand	300	300
Udviklings- og salgsomkostninger	7.130	6.718	Næstformand	200	200
	89.419	130.881	Øvrige (4) 3 bestyrelsesmedlemmer	350	300
				850	800
			Gager og lønninger m.v. i alt	15.137	11.467
Note 7					
Avanceregulering, tidligere års salg					
Positive reguleringer	36.704	27.007	*) Bonus for direktionens medlemmer fastlægges på grundlag af en samlet vurdering af opfyldelsen af en række mål, der aftales ved årets start.		
Negative reguleringer	0	-631	Der ydes ikke særskilte pensionsbidrag til direktionen.		
	36.704	26.376	Direktionens opsigelsesvarsel er 12 måneder fra selskabets og henholdsvis 4 og 6 måneder fra direktionens side. Der er indgået aftale om en fratrædelsesgodtgørelse med direktøren svarende til 12 måneders bruttogage. Fratrædelsesgodtgørelse ydes ved opsigelse fra selskabets side.		
Note 8					
Driftsomkostninger					
Ejendomsskatter m.v.	7.190	6.323	Ud over det anførte vederlag til direktionen er der stillet nødvendigt telekommunikationsudstyr, aviser og et kredittkort til rådighed.		
Ejendomsskatter tidligere år	-1.248	-5.561	Der er stillet fri bil til rådighed for den adm. direktør.		
Vicevært, vagt og alarm m.v.	4.446	3.619	Beskatningsværdien heraf udgør	68	50
Reparation og vedligeholdelse	3.244	940			
Driftsomkostninger i øvrigt	4.465	4.252	Det gennemsnitlige antal ansatte har udgjort	17	15
	18.097	9.573			
Note 9					
Administrationsomkostninger					
I administrationsomkostninger indgår personaleomkostninger således:			Note 10		
Gager og lønninger	9.026	7.572	Finansieringsindtægter		
Sociale omkostninger	111	90	Renteindtægter værdipapirer	302	302
	9.137	7.662	Afkast aktiver disponible for salg i alt	302	302
Vederlag til direktion:			Renteindtægter tilgodehavende		
Adm. direktør, fast gage			solgte ejendomme	863	8.653
tiltrådt 1. maj 2009	1.067	0	Renteindtægter andre tilgodehavender	207	928
Bonusordning *)	225	0			
Adm. direktør, i alt	1.292	0			

Noter

	2009	2008
Renteindtægter deponeringer	4.531	16.085
Renteindtægter likvide beholdninger	8.185	12.570
Afkast udlån og tilgodehavender	13.786	38.236
Finansieringsindtægter i alt	14.088	38.538

Note 11

Finansieringsomkostninger

Renter anden gæld	76	76
Renter selskabsskat	0	849
Finansieringsomkostninger i alt	76	925

Note 12

Skat af årets resultat

Årets skat kan opdeles således:

Skat af årets resultat	10.077	25.883
	10.077	25.883

Skat af årets resultat fremkommer således:

Aktuel skat	12.277	28.983
Regulering af udskudt skat	-2.200	-3.100
	10.077	25.883

Afstemning af selskabets effektive skatteprocent:

Selskabsskatteprocent	25%	25%
-----------------------	-----	-----

Note 13

Materielle aktiver

Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar

Anskaffelsessum 1. januar	1.443	1.373
Tilgang	734	170
Afgang	489	100
Anskaffelsessum 31. december	1.688	1.443
Afskrivninger 1. januar	966	894
Afskrivning vedrørende afgang	373	100
Årets afskrivning	237	172
Afskrivninger 31. december	830	966
Regnskabsmæssig værdi 31. december	858	477

Forventet levetid, 3-5 år

Note 14

Værdipapirer

Anskaffelsessum 1. januar	4.270	2.522
Tilgang	0	1.748
Afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	4.270	4.270

Regnskabsmæssig værdi 31. december 4.270 4.270

Optaget til vurderet markedsværdi set i forhold til løbetid og sikkerhed mv. (jf. IFRS 7, niveau 2)

Note 15

Udskudt skat

Udskudt skat 1. januar	3.700	600
Årets regulering jf. note 11	2.200	3.100
	5.900	3.700

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skat (aktiv)	5.900	3.700
Udskudt skat (forpligtelse)	0	0
	5.900	3.700

Udskudt skat vedrørende ejendomme 5.900 3.700

Note 16

Ejendomme

Anskaffelsessum 1. januar	483.257	370.163
Tilgang ved apportindskud m.v.	241.297	225.756
Tilgang ved forbedringer m.v.	13.429	11.501
Tilgang annullerede handler	43.746	0
Afgang, salg	-126.035	-124.163
Anskaffelsessum 31. december	655.694	483.257

Nedskrivninger 1. januar	13.000	0
Årets tilgang	10.700	13.000
Årets afgang af tidligere års værdiregulering	1.000	0
Nedskrivninger 31. december	22.700	13.000

Regnskabsmæssig værdi 31. december 632.994 470.257

For 47 (47) ejendomme udgør den seneste offentlige vurdering 805.324 314.898

	2009	2008
For 8 (8) ejendomme, uden offentlig vurdering, udgør den regnskabsmæssige værdi	244.370	228.373

Note 17 Selskabsskat

Skyldig selskabsskat 1. januar	3.895	7.386
Regulering tidligere år	0	0
Skat af årets resultat	-12.277	-28.983
Betalt selskabsskat i året	16.105	25.492
	7.723	3.895

Note 18 Anden gæld

Miljøopgaver og byggeremodning, solgte ejendomme	21.472	65.144
Øvrig gæld, solgte ejendomme	4.168	4.353
Øvrig anden gæld	7.257	9.528
	32.897	79.025

Note 19 Andre forpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakt med en uopsigelsesperiode på 6 (6) måneder.

Lejeforpligtelsen udgør i opsigelsesperioden	584	566
Garantistillelser vedrørende momsreguleringsforpligtelser	3.768	3.768

Note 20 Eventualforpligtelser

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

Note 21 Finansielle aktiver og forpligtelser

Finansielle aktiver

Aktiver disponible for salg:

Værdipapirer		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	165	0
Forfald over 1 år efter balancedagen	4.105	4.270
Aktiver disponible for salg i alt	4.270	4.270

Udlån og tilgodehavender:

Tilgodehavender for solgte ejendomme		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	55.220	97.597
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	0	8.192
Forfald over 2 år efter balancedagen	22.000	12.289
	77.220	118.078

Andre tilgodehavender

Forfald inden for 1 år efter balancedagen	1.704	4.670
---	-------	-------

Deponeringer

Forfald inden for 1 år efter balancedagen	43.604	310.581
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	0	1.219
Forfald over 2 år efter balancedagen	25.000	3.600
	68.604	315.400

Selskabsskat

Forfald inden for 1 år efter balancedagen	7.723	3.895
---	--------------	--------------

Likvide beholdninger

Forfald inden for 1 år efter balancedagen	334.952	308.070
---	----------------	----------------

Udlån og tilgodehavender i alt 490.203 750.113

Dagsværdi for udlån og tilgodehavender i alt

490.203 750.113

Maksimal kreditrisiko er 155.251 t. kr. (422.043 t. kr.) så længe Bankpakke 1 er i kraft. På balancedagen er der modtaget garantier for 6.375 t. kr. (16.954 t. kr.). Ved overdragelsen vil købesummerne være deponeret, eller der vil jf. aftalerne være stillet sikkerhed ved enten garanti eller pant på restkøbesummen. I tilgodehavender for solgte ejendomme udgør en debitor 43 % (49 %).

Ingen tilgodehavender er overforfaldne pr. 31. december 2009 (2008).

Finansielle forpligtelser

Anden gæld

Forfald inden for 1 år efter balancedagen	30.010	34.116
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	2.887	44.909
	32.897	79.025

Kreditinstitutter

Forfald inden for 1 år efter balancedagen	0	0
---	---	---

	2009	2008
Leverandørgæld		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	8.398	6.526
Hovedaktionær, indskud af ejendomme		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	0	31.637
Selskabsskat		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	0	0
Finansielle forpligtelser i alt	41.295	117.188
Dagsværdi finansielle forpligtelser i alt	41.295	117.188

Note 22

Øvrige aktiver og forpligtelser

Aktiver

Omsætningsejendomme		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	138.609	125.067
Forfald over 1 år efter balancedagen	494.385	345.190
	632.994	470.257

Note 23

Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer

Lovpligtig revision

Ernst & Young		
Godkendt Revisionspartnerselskab	406	425
	406	425

Andre erklæringer med sikkerhed

Ernst & Young		
Godkendt Revisionspartnerselskab	250	200
	250	200

Andre ydelser

Ernst & Young		
Godkendt Revisionspartnerselskab	183	249
	183	249

Note 24

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.

	2009	2008
Årets apportindskud har omfattet		
2 (3) indskud. Indskuddene har omfattet		
26 (39) ejendomme for i alt	241.297	225.756
Ejendommene er indskudt til vurderet markedsværdi.		
Udbetalt udbytte i året	75.000	200.000
Gæld til hovedaktionær	0	31.637

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 9.

Note 25

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. Som udgangspunkt vil bestyrelsen ikke indstille deklareret udbytte, hvis det skal finansieres af ekstern låneoptagelse.

Note 26

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

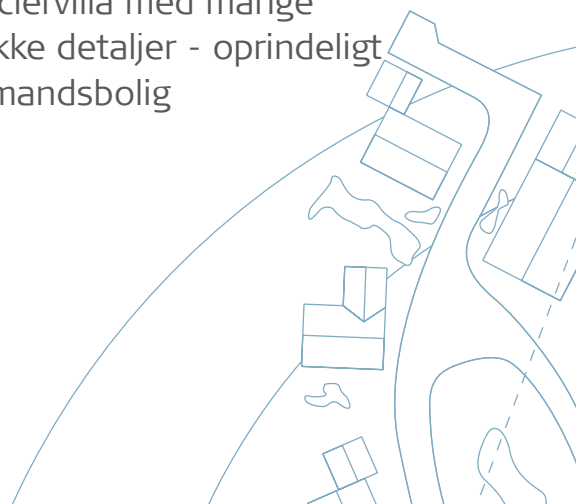
Der er ikke siden regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige hændelser, der kan påvirke regnskabet retvisende billede.



Amtmandstøften 1

Hjørring

Patriciervilla med mange smukke detaljer - oprindeligt amtmandsbolig



Ejendomsoversigt

Ejendomme pr. 31. december 2009

Ejendom	Oprindeligt formål	Grundareal m ²	Etageareal m ²
Peder Skrams Gade 8, 1054 København K	Bolig, senest kontor	320	1.678
Artillerivej 96, 2300 København S	Lagerhal og værksted	9.398	4.890
Hørhusvej 7, 2300 København S	Politistation	2.322	5.250
Vasbygade 10 + 22, 2450 København SV	Toldkammer	78.648	20.965
Følager 5, 2500 Valby	Grundstykke m. værksteder	18.922	-
Islevgård Alle 5, 2610 Rødovre	Undervisning	41.013	7.368
Herstedlund, 2620 Albertslund (restejd.)	Grundstykke	63.283	-
Holsbjergvej 20, 2620 Albertslund	Grundstykke	7.458	-
Rolighedsvej 1, 2750 Ballerup	Grundstykke	6.398	-
Kulsviervej 148 og 150, 2800 Kgs. Lyngby	Kontorejendom	6.389	1.849
Henrikholms Allé, 2950 Vedbæk	Forsvarskommando	930.548	26.402
Bøgebakken 3, 3000 Helsingør	Bolig	16.522	430
Meulenberg Park 2, 3070 Snekkerten	Bolig	69.193	356
Auderødlejren, 3300 Frederiksværk	Kaserne	718.725	27.789
Carlsbergvej 32E, 3400 Hillerød	Baneterræn	7.850	2.362
Frederiksborgvej 71, 3450 Allerød	Grundstykke	60.684	-
Vasegårdsvej 12, 3720 Aakirkeby	Landbrugsejendom	82.081	651
Industrivej 7, 3730 Nexø	Fiskerikontrol	Lejet grund	403
Bredgade 19, 4000 Roskilde	Politistation	1.701	2.677
Liselundvej 10, 4200 Slagelse	Beboelse	1.553	220
Liselundvej 12, 4200 Slagelse	Højskole	24.429	2.442
Slotsgade 53, 4200 Slagelse	Retsbygning	2.390	658
Bjergbygade 3, 4200 Slagelse	Retsbygning	1.132	495
Torvet 1, 4220 Korsør	Domhus og arrest	887	840
Bysostræde 5, 4300 Holbæk	Politistation	518	879
Observatoriet Gyldenkernesvej, 4340 Tølløse	Observatorium	391.601	2.668
Slotsvænget 5, 4400 Kalundborg	Politistation	993	700
Torvet 2, 4 og 6, 4400 Kalundborg	Retsbygning	1.066	1.094
Volden 18, 4400 Kalundborg	Retsbygning	1.552	874
Algade 8, 4660 St. Heddinge	Rådhus/Tinghus	1.028	424
Mandehoved 9, 4660 St. Heddinge	Kaserne og asylcenter	36.135	6.097
Bråbyvej 45, 4690 Haslev (restejd.)	Grundstykke	1.442	147
Grønvej 3, 4700 Næstved	Kontor og værksted	4.788	1.227
Skomagerrækken 3, 4700 Næstved	Retsbygning	203	572
Ramsherred 3, 4700 Næstved	Politistation	1.372	1.009
Brovejen 4, 4800 Nykøbing F.	Amtmandsbolig og kontor	5.525	1.699
Hvilested 1, 4920 Søllested	Plejehjem	17.456	3.510
Campusvej 55, 5230 Odense (restejd.)	Landbrugsejendom	690.203	242
Brogade 3, 5900 Rudkøbing	Dommerkontor	1.556	565
Kongevej 85, 6300 Gråsten	Politistation og retsbygning	3.636	1.351
Sdr. Tingvej 4 A, 6630 Rødding	Retsbygning	1.906	802
Tingvej 39A&B, 6780 Skærbæk	Senest asylcenter	7.258	1.277
Flyvholm 37, 7673 Harboøre	Strandeng	48.015	-
N. A. Christensens Vej 40, 7900 Nykøbing M.	Fiskerikontrol	3.474	662
Nordlandsvej 68, 8240 Risskov	Kontor og laboratorium	5.230	2.229
Nytorv 9, 8500 Grenå	Dommerkontor	1.688	1.282
Fussingsvej 8, 8700 Horsens (restejd.)	Fængsel	152.949	22.295
Hadsundvej 7, 9575 Temdrup	Domhus og arrest	2.846	690
Banegårdspladen 2-4, 9700 Brønderslev	Politistation og retsbygning	3.405	903
Amtmandstoft 1, 9800 Hjørring	Amtmandsbolig	6.132	1.198
Svinget 9, 9850 Hirtshals	Politistation	865	296
Nytorv 19, 9900 Frederikshavn	Retsbygning	1.352	1.317
Rolighedsvej 1, 9990 Skagen	Politistation og retsbygning	8.500	1.449

Ejendomsoversigt

Ejendomme med optionsaftale eller betinget skøde med suspensive vilkår pr. 31. december 2009

Ejendom	Oprindeligt formål	Grundareal m ²	Etageareal m ²
Hambrosgade 13, 1562 København V (restejd.)	Administration, garage og værksted	8.456	-
Campusvej 55, 5230 Odense, delsalg	Landbrugsejendom	787.119	-
Korshøjvej 12 - 14, 6330 Padborg	Rasteplads og restauration	2.511	873

Ejendomme solgt i 2009

Ejendom	Oprindeligt formål	Grundareal m ²	Etageareal m ²
Kongens Nytorv 3 - 5, 1050 København K	Kunstakademi	770	2.597
Strandpromenaden 33, 2100 København Ø	Bolig, senest kontor	4.055	1.100
Strandpromenaden 35, 2100 København Ø	Bolig, senest kontor	917	321
Strandpromenaden 37, 2100 København Ø	Bolig, senest kontor	860	451
Strandpromenaden 39, 2100 København Ø	Bolig, senest kontor	1.751	702
Park Alle 160, 2605 Brøndby	Retsbygning	Lejet grund	1.096
Herstedlund, 2620 Albertslund, delsalg	Grundstykke	3.056	-
Snubbekorsvej 1, 2630 Tåstrup	Landbrugsejendom	9.783	475
Solvej 1, 3250 Gilleleje	Politistation	404	125
Kongens Vænge 4, 3400 Hillerød	Amtmandsbolig	3.300	320
Ny Strandvej 8, 4640 Fakse	Retsbygning	1.281	356
Tingvej 2, 4690 Haslev	Politistation	1.536	659
Storegade 39, 4780 Stege	Domhus og arrest	602	516
Rågå 2, 4913 Horslunde	Landbrugsejendom	42.597	141
Østergade 51, 5600 Fåborg	Politistation	1.172	402
Algade 72, 5750 Ringe	Politistation	615	212
Stendamsgade 12, 5800 Nyborg	Politistation	330	452
Kirkepladsen 3, 5900 Rudkøbing	Politistation	404	477
Ridepladsen 8, 6430 Nordborg	Kontor	861	298
Frisvadvej 3, 6800 Varde	Politistation	2.616	667
Bredgade 34, 6900 Skjern	Retsbygning	1.520	1.130
Tretommervvej 56, 8240 Risskov	Politistation	771	190
Torvet 12, 8620 Kjellerup	Politistation og retsbygning	1.671	304
Adelgade 15-19, 8660 Skanderborg	Retsbygning	5.088	1.609
Lindevej 5 / Bredgade 55, 8870 Langå	Baneterræn	30.500	-
Østergade 19, 8900 Randers	Retsbygning	4.536	2.192
Tinggade 2-4, 9560 Hadsund	Politistation	1.716	679
Kirkegade 8, 9900 Frederikshavn	Undervisning	2.171	1.890

English summary 2009

To Freja and to the industry in general, 2009 was a year characterised by the financial crisis. In Freja it was manifested by a depressed property sales market, greater complexity in the financing structure of deals and more caution being exercised by buyers before plunging into large projects. Despite the weak market, Freja left 2009 with a profit of DKK 40.5 million before tax. The profit is lower than that for 2008 when Freja generated a profit for the year before tax of DKK 102.9 million.

On 1 May 2009 Karen Mosbech took over as Freja's CEO, replacing Allan Andersen who had served as CEO since the Company was founded.

In the course of the summer, the Company carried out a stakeholder survey. Some of the main conclusions made from the survey were that Freja is a professional and reliable company that aims high in terms of the professional architectural services they provide and which would benefit from greater transparency in its operations and its communications. The survey results have been used in the development of a strategic plan to encourage a proactive approach and to raise the profile of the work and marketing of the organisation.

In the course of the autumn the Company developed a new portfolio strategy that was

adopted by the Board of Directors. The strategy is a natural reaction to the conditions in the property industry and to the greater challenges of property operations posed by a larger portfolio. Focus is directed at boosting sales without reducing profitability, the high architectural level of ambition and social considerations. At year-end, large parts of the strategy has been implemented.

An improvement of the relationship to the suppliers of properties has also been high on the agenda in the past year. Our ambition is to get more potential suppliers to use Freja and to further the perception of Freja as a professional and reliable partner.

Special development properties

Odense Campus – Freja's largest project to date

In Odense, Freja has a site of 160 ha. The site is part of a master plan for the entire area around the University of Southern Denmark developed by the Municipality of Odense. The vision for the area is to create an innovative education and research environment placing Odense on the map as a leading research and science centre.

In a few years, a new university hospital will be

built in the area, and at the same time, a new research and science park will be created.

The Research and Science Park is to appeal to enterprises and institutions that believe that curiosity, exchanging ideas and meeting alternative thinkers create new knowledge. At the Research and Science Park, everybody will be able to contribute to the development of the technology that will to an increasing degree be a prerequisite for the improvement of our welfare society. All enterprises, universities and hospitals that will subscribe to this vision are welcome. The objective of it all is to create growth. To the enterprise and to society. And growth driven by sustainability and responsibility to society.

The project basis of the Research and Science Park has been prepared in close co-operation with the Municipality of Odense, the New Odense University Hospital, the University of Southern Denmark and other stakeholders in the area. For the drafting of the structural plan for the area where the Research and Science Park is to be built, an advisory team consisting of CF Møller Architects, SLA (landscape architects), Alectia (engineers) and Bonefeld & Bystrup (land surveyors) has assisted. The project team was appointed on the basis of an architectural competition with Hasløv & Kjærgaard as the competition coordinator.

The structural plan describes buildings with a total floorage of around 200,000 sq m.

The structural plan for the entire building complex and the district plan for the first stage will be presented to the City Council of Odense at the beginning of 2010, and the district plan is expected to reach its final approval stage before the summer holidays.

Hillerød, Carlsbergvej – a successful planning process

In 2008, the Municipality of Hillerød invited Freja and other stakeholders and partners of Hillerød to a workshop for the purpose of discussing the development of its town centre.

Gehl Architects has subsequently analysed ideas and opportunities with a view to finally describing and visualizing them, focusing in particular on the area around Hillerød Station. Gehl Architects' efforts provided the basis for a partnership between Freja, DSB Ejendomsudvikling A/S and the Municipality of Hillerød, all having areas close to the station.

The vision was and still is to jointly develop the area across boundaries into a new confined town centre focusing on a university and campus environment incorporating offices, residential housing and premises for the professions.

A parallel commission has been prepared, and the professional committee pointed unanimously at one project – prepared by Holscher Arkitekter and Esbensen Ingeniører. The project describes a confined urban structure with a unifying main shopping street meandering between buildings and defining a series of building sites that can be subdivided into smaller units. A building proposal that elegantly paves the way for dividing the project into stages, and at the same time, parts of the building project will be perceived as finalised at an early stage. Also, the proposal is very flexible in terms of integrating functions.

In total, the master plan encompasses buildings of up to 60,000 sq m.

At the end of 2009 the district planning process was launched, and the first sales negotiations began.

Følager – Ny Ellebjerg and Valby – a future urban melting pot

Next to Ny Ellebjerg Station, Freja owns a plot adjoining Følager that has a great potential for promoting urban development of the area. The area is characterized by existing business premises that are undergoing refurbishment. These premises are being extended or transformed for other contemporary use. Freja's

property will make it possible to add an entirely new building of around 35,000 sq m to the area.

Together with the City of Copenhagen and the other landowners around the station, a parallel commission has been launched with Hasløv & Kjærgaard as consultants to create a unified district plan for the area and to form the basis for synthesizing infrastructure and new squares that underpin Ny Ellebjerg Station.

Vandkunsten's proposal was selected for further processing. With this proposal, there is a potential for a confined sustainable building area. The project is sustainable not least due to the closeness to the station as experience shows that this is one of the most essential factors in minimizing an area's total environmental impact. It will be possible to build residential housing, offices, retail shops and other premises for the professions. Accessibility is optimal. At the same time, the perception of a sustainable city is intensified by the development of the property in an urban context with a mixture of functions that – in addition to the above – will encompass educational environments and creative enterprises.

End of year status is that the district plan is expected to be subjected to political hearing by



the City of Copenhagen in March 2010.

Islevgård Allé, Rødovre – from educational experiment to an analysis of suburban opportunities

Islevgård Allé 5 is situated in North Rødovre, close to the green areas along the stream Harrestrup Å and with easy access to the Northern Ring Road and Motorway Ring Road 3. There are facilities that have been used partly as a laboratory for Danish primary and lower secondary education and partly as a model city that still forms the framework for the education of children and young people in a context that is a close copy of society.

With these facilities and the history that the area offers, Freja has initiated a development process together with Hausenberg (firm of consultants) as well as SHL (firm of architects) and Esbensen (firm of engineers) to screen all development prospects. What does the Municipality of Rødovre want? How can the suburb be improved? How can Freja and the Municipality of Rødovre co-operate on the development of this part of the city? Can the history of the property be used as a point of departure for something entirely new?

The vision is to make the property ready for sale by capturing the ideas that are based on


the special conditions and opportunities offered by this property. A project that is based on and improves the suburb - and that should preferably set new goals for sustainability, building principles, the mixture of functions, density, etc.

The first step is to draw the outlines of a new Islevgård Allé, and thereby the Municipality of Rødovre gets a revitalization of this area visualized. An area having the potential to complementing the surrounding residential area, to developing into an industrial area connected to nearby main thoroughfares or an educational area based on the history of the area. The opportunities are plenty on one of the last partly undeveloped areas in Rødovre.

Brorfelde – stargazing as choice property

The Brorfelde Observatory acquired by Freja in June 2009 is a unique property consisting of a number of astro observatories, workshops, a main building and official residences, being located in an unusually beautiful and hilly landscape with cultivated land, commons and open grazing land.

The development of this property has its own unique character mainly due to a group of very enthusiastic stakeholders and various preser-



vation interests connected to the property. In co-operation with the Heritage Agency of Denmark, Freja intends to prepare a report on the primary preservation values of the property, also describing its development opportunities in order to optimize its use.

The intention is to optimize the attraction of its landscape and building qualities where the observatories offer uniqueness and character to the area. It is necessary to make the area accessible and to bring all buildings to use. The opportunities are plenty – for example the building can be used as a centre of astronomy, holiday homes, conference centre, school camps or a continuation school.

When the outcome of the two pending preservation cases is available, Freja will prepare final scenarios of the use of the property and seek to clarify how the cultural heritage can create value to the area, culturally, operationally and financially.

The Defence Command Vedbæk – new projects, new opportunities, new life

In the outskirts of Vedbæk, the Defence Command lies in an unusually attractive setting in close proximity to the countryside, transportation, the beach and an urban environment. The buildings possess many qualities, and


there seems to be abundant opportunities for further developing the qualities of the place both in connection with preservation works and the construction of new buildings.

Not least the Defence Command building and the Main Building Henriksholm have many qualities in terms of use and architecture, and for the first time in the history of Freja, Freja also owns a three-storey underground defence establishment. An exciting development challenge which surely does not reduce the appetite for initiating development works.

The Municipality of Rudersdal has prepared a master plan for the property which is a good foundation for the future development process. There is a total area of 930,000 sq m and buildings of 26,000 sq m to work with.

Corporate governance and civic responsibility

The Company follows the development in the guidelines for corporate governance. The Board of Directors considers the recommendations made in the report entitled "The Danish State as Shareholder" published by the Danish Ministry of Finance in 2004 as a code for the management of the Company. The manage-



ment of Freja is described in further detail in the paper "Freja A/S – and Corporate Governance" at www.freja.biz. The paper was last updated in 2009.

Freja's corporate social responsibility strategy focuses primarily on sustainability. Freja understands sustainability as the design and supply of property and development project solutions of the highest quality in terms of energy, climate, social life, aesthetic values, cultural life and economy. In the financial year, Freja has continued and improved this strategy by delivering sustainable property operation, management and development solutions, and we have also taken steps to establish a dialogue with our stakeholders about sustainability.

Sustainable erection and use of properties require close co-operation with our customers and partners in the entire supply chain. In 2009 we have therefore adopted a purchasing policy that will make the social, ethical and environmental policies of our suppliers part of our selection criteria in future.

Risk exposures


Freja's financial performance and position depend heavily on partly the conditions in the

property market, and partly on the developments in the capital market. The properties are insured against physical damage and liability, and are assessed not to be exposed to any technical risks. The Company is involved in a moderate number of legal disputes that will have no material effect on the Company's performance, even if – contrary to expectations – the outcome of the disputes is not in favour of the Company.

The price development for the Company's properties is influenced by the general business trends, developments in traffic structure and the demand for dwellings combined with the degree of balance found between supply of suitable properties and demand. To a considerable extent, all these factors are impacted by the overall trends in the economy, including not least movements in yields and the required rate of return by investors. During the last few years, these impacts have been supplemented by the liquidity and confidence crisis that hit across the international banking world.

The price formation is also materially impacted by property location and position. Extremely high regional differences exist in the demand for both dwellings and business properties.

For some of Freja's properties, the planning



rules have to be changed before a sale can be completed on optimum conditions. This always happens in close dialogue with the planning authorities. The market value of a property may be considerably influenced by the character of future, possible applications.

A property transaction is recognised in the financial statements in the year when the transaction has been concluded and when all risks and rewards of the property have been transferred to the buyer. This also applies to situations where transfer does not take place until the following year. Transactions amounting to DKK 81.4 million of total revenue for the year will not be transferred until 2010. For these transactions, the Company has received customary down payment at year-end 2009, which payment has been deposited or secured by a guarantee.

Therefore, a credit risk is attached to the payment of the remaining purchase price up until the date of completion. The title to the properties sold will not pass until the total purchase price has been deposited in an escrow account. In some cases, the remaining purchase price to be paid is secured by the issue of a mortgage deed on the property. In 2009, the Company had to ascertain that payments were in default in respect of three transactions from previous years. In such cases, the properties remain in

Freja's possession which means that the credit risk is attached to the profit on the defaulted transaction.

In the opinion of the Company, the current risks have been allowed for in the carrying amount at which the non-sold properties have been recognised.

Freja has a limited number of employees that largely all possess specialised knowledge and competencies to cope with tasks and assignments. Through retention and development of the working environment, both as to tasks, facilities, attitudes and employee involvement, the Company hopes to have created such an attractive environment that it is possible to both retain and attract the right employees.

A risk prevails in the long term if the relationship is not the best possible with the governmental cooperative partners that contribute properties to Freja. Therefore, we continue to focus on being the preferred cooperative partner for the State in all matters concerning property sales.

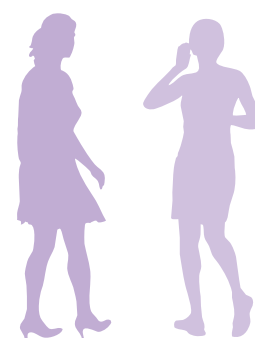
The present financial conditions provide a solid basis for the development of properties, operations of properties that are empty for a period of time, and future contributions of new properties.

Expectations for 2010


In the course of 2010, we expect to acquire a number of new properties that will extend Freja's opportunities to develop and sell properties in the coming years.

We expect that interested buyers will also in 2010 experience difficulties in funding property purchases. As a result, it is difficult to predict the rate at which Freja will sell properties in 2010. Due to the current accounting rules, it may also be difficult to predict in which accounting period a specific sale is to be recognised. Consequently, just a single major sale may change the financial performance considerably depending on whether the sale can be recognised before or after the turn of the year.

In particular if a sale is conditional on the final adoption of district plans, Freja can only to a limited extent affect the timing of the adoption. Based on the present knowledge of and expectations for the progress of ongoing and contemplated district planning processes as well as on expectations for Freja's sales and operations, we expect a profit before tax in the order of DKK 10-25 million. The sale of a few major properties may, however, give a considerably higher profit.





 **Fussingsvej 8**
Horsens
Det tidligere statsfængsel
i Horsens

Financial highlights 2009

	2009	2008
Profit and loss account		
Profit on property trading and development	52.5	85.9
Profit on operations of properties	(3.8)	(1.7)
Profit on property activities, total	48.7	84.2
Administration and other expenses	(22.2)	(18.9)
Profit before net financials (EBIT)	26.5	65.3
Net financials	14.0	37.6
Profit before tax	40.5	102.9
Tax on profit for the year	(10.1)	(25.9)
Net profit for the year (total income)	30.4	77.0
 Balance sheet at 31 December		
Non-current assets	11.6	9.0
Current assets	1,223.2	1,220.4
Assets, total	1,134.8	1,229.4
Shareholders' equity	1,093.5	1,112.2
Short-term liabilities	41.3	117.2
Liabilities and equity, total	1,134.8	1,229.4



● Ejendomme pr. 31. december 2009

● Ejendomme med optionsaftale eller betinget skøde med suspensive vilkår pr. 31. december 2009



Trykt på 150g Arctic Volume White.

Sat med Signa Column. Tryksagen er svanemærket.

Trykt af Narayana Press. Et svanemærket trykkeri (541.562).

Design og layout: www.papermint.dk

Foto: Adam Mørk, Helmut Langner, Jens Anthonen, Jens Gejl,
Kurt Wriedt, Nicola Fasano, Ole Haupt.

