

FREJA  
EJENDOMME

# Årsrapport 2023







# Freja Ejendomme A/S Årsrapport 2023

## **FREJA EJENDOMME A/S**

CODANHUS  
GAMMEL KONGEVEJ 60, 15.  
1850 FREDERIKSBERG C

TELEFON +45 3373 0800  
MAIL FREJA@FREJAEJENDOMME.DK  
WEB FREJAEJENDOMME.DK

## **ENEAKTIONÆR**

DEN DANSKE STAT VED FINANSMINISTERIET

## **HJEMSTEDKOMMUNE**

FREDERIKSBERG

## **SELSKABSNAVN**

STATENS EJENDOMSSALG A/S  
CVR. NR. 20 54 48 48

## **BINAVNE**

FREJA EJENDOMME A/S  
EJENDOMSELSKABET FREJA A/S  
FREJA A/S  
STATENS EJENDOMME A/S

## **FOTO OG ILLUSTRATIONER**

THORBJØRN HANSEN, KONTRAFRAME  
EFKT  
LUFTFOTO DANMARK  
PER RASMUSSEN

## **FORSIDEFOTO**

FREJA EJENDOMME SOLGTE I 2023 DEN 74.000 m<sup>2</sup> STORE  
CAMPINGPLADS I NÆRUM TIL DCU (DANSK CAMPING UNION).

## **BAGSIDEFOTO**

NORDHAVN, KØBENHAVN

## **DESIGN**

B14



## Indhold

### LEDELSESBERETNING

Hoved- & nøgletal	4
Ledelsens beretning	7
Selskabets ledelse	23
Regnskabsberetning	26

### PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	28
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	29

### ÅRSREGNSKAB

Totalindkomstopgørelse	31
Balance	32
Pengestrømsopgørelse	34
Egenkapitalopgørelse	35
Fortegnelse over noter	37

### ANDRE OPLYSNINGER

Ejendomsoversigt	54
------------------	----

# Hoved- & nøgletal

(mio. kr.)	2023	2022	2021	2020	2019
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>					
NETTOOMSÆTNING	558,3	546,4	601,2	769,8	272,1
RESULTAT AF SALG OG UDVIKLING AF EJENDOMME	306,6	263,4	285,9	417,0	60,6
RESULTAT AF DRIFT AF EJENDOMME	-19,0	-9,8	-0,6	-4,0	-6,8
RESULTAT AF EJENDOMSVIRKSOMHED	287,6	253,6	285,3	413,0	53,8
ADMINISTRATION M.V.	-32,4	-31,9	-32,3	-33,7	-29,4
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER (EBIT)	255,2	221,7	253,0	379,3	24,4
FINANSIELLE POSTER, NETTO	11,3	1,8	-2,1	-1,2	-1,2
RESULTAT FØR SKAT	266,5	223,5	250,9	378,1	23,2
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	-58,7	-49,2	-55,4	-83,2	-5,3
<b>ÅRETS RESULTAT (TOTALINDKOMST)</b>	<b>207,8</b>	<b>174,3</b>	<b>195,5</b>	<b>294,9</b>	<b>17,9</b>
<b>BALANCE PR. 31.12</b>					
LANGFRISTEDE AKTIVER	15,4	17,5	28,0	28,8	28,8
KORTFRISTEDE AKTIVER	1.263,9	1.278,9	1.311,0	1.647,4	1.733,8
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.279,3</b>	<b>1.296,4</b>	<b>1.339,0</b>	<b>1.676,2</b>	<b>1.762,6</b>
EGENKAPITAL	1.146,1	1.169,3	1.187,5	1.457,0	1.462,1
LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE	0,3	1,9	3,4	4,9	6,8
KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE	132,9	125,2	148,1	214,3	293,7
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.279,3</b>	<b>1.296,4</b>	<b>1.339,0</b>	<b>1.676,2</b>	<b>1.762,6</b>
<b>NØGLETAL</b>					
AFKASTGRAD	21%	17%	17%	22%	1%
EGENKAPITALENS FORRENTNING EFTER SKAT	18%	15%	15%	20%	1%
SOLIDITETSGRAD	90%	90%	89%	87%	83%
<b>PENGESTRØMSOPGØRELSE</b>					
PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET	243,8	381,7	156,6	715,6	61,1
PENGESTRØM TIL INVESTERINGSAKTIVITET	-0,4	-0,9	0,2	-0,3	-0,2
PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-252,1	-252,1	-601,9	-401,8	-601,9
PENGESTRØM I ALT	-8,7	128,7	-445,1	313,5	-541,0
LIKVIDER 31. DECEMBER	357,0	365,7	237,0	682,1	368,7

(mio. kr.)	2023	2022	2021	2020	2019
<b>AKTIEKAPITAL</b>					
AKTIEKAPITAL 1. JANUAR	60,5	57,0	50,2	46,5	41,1
NOM. KAPITALUDVIDELSER VED APPORTINDSKUD	1,2	3,5	6,8	3,7	5,4
<b>AKTIEKAPITAL 31. DECEMBER</b>	<b>61,7</b>	<b>60,5</b>	<b>57,0</b>	<b>50,2</b>	<b>46,5</b>
<b>EGENKAPITALUDVIKLING</b>					
EGENKAPITAL 1. JANUAR	1.169,3	1.187,5	1.457,0	1.462,1	1.876,2
KAPITALUDVIDELSER VED APPORTINDSKUD	19,0	57,5	135,0	100,0	168,0
UDLODDET UDBYTTE	-250,0	-250,0	-600,0	-400,0	-600,0
ÅRETS RESULTAT	207,8	174,3	195,5	294,9	17,9
<b>EGENKAPITAL 31. DECEMBER</b>	<b>1.146,1</b>	<b>1.169,3</b>	<b>1.187,5</b>	<b>1.457,0</b>	<b>1.462,1</b>
<b>ÅRETS TIL- OG AFGANG AF EJENDOMME</b> (ANTAL EJENDOMME)					
<b>I ALT</b>	<b>60</b>	<b>31</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>73</b>

BEHOLDNING 31.12.2023

ÅRETS AFGANG

TILGANG KØB/ANNULL.

TILGANG INDSKUD

BEHOLDNING 01.01.2023





På BaneGaarden i Jernbanebyen er der restauranter, bageri, madboder, gårdbutik og masser af kulinariske og sociale events året rundt.



# Ledelsens beretning

Årets resultat blev på 266 mio. kr. før skat baseret på en salgsavance på 346 mio. kr. I 2022 var tallene henholdsvis 224 og 275 mio. kr. Resultatet blev skabt ved 35 ejendoms-handler, heraf salg af 31 ejendomme og 4 delsalg. Tilsammen gav handlerne en omsætning på 558 mio. kr. I 2022 var omsætningen 546 mio. kr.

Seneste resultatforventning fremgik af selskabsmeddelelse af 21. december 2023, hvor forventningen til resultat før skat blev opjusteret fra 100-200 mio. kr. til størrelsesordenen 240-260 mio. kr.

Ejendomsbranchen i 2023 har på den ene side været præget af en stærk, dansk økonomi med høj beskæftigelse og prognoser om vækst i kombination med, at den danske portefølje af erhvervsjendomme er ganske sund og tomgangen lav. På den anden side så har den globale, økonomiske usikkerhed, de stigende renter og finansieringsomkostninger samt højere opførelses- og driftsomkostninger medført, at investorernes afkastskrav er øget væsentligt. I sidste ende har gabet i forventningerne mellem køber og sælger været for højt, hvilket samlet set har medført et beskedent aktivitetsniveau i 2023 med ganske få store transaktioner.

Salget af private boliger har ikke i samme grad været påvirket af de finansielle udfordringer, og ændringen i beregningen af ejendomsværdiskatten fra 2024 har medført mange private handler i Q3 og Q4 2023.

I et marked med faldende priser og stigende renter har Freja Ejendomme i det forgangne år haft et øget fokus på løbende risikostyring af de større udviklingsprojekter og suspensive salg. Hvor investorer har købt større udviklingsprojekter på suspensive vilkår på et tidspunkt med mere gunstige markedsforhold for sælger, har Freja Ejendomme fokuseret på indfrielse af kontraktens delmål, sikkerhed i aftalerne og handlernes endelige realisering.

Freja Ejendomme har trods udfordrende omstændigheder på ejendomsmarkedet oplevet en fornuftig salgsaktivitet i 2023, og med gennemførte salg over hele landet har vi fastholdt en pæn omsætning af ejendomme. Vi har i det forgangne år ikke udbudt store ejendomme eller udviklingsprojekter, hvilket medvirker til en omsætning på et relativt beskedent niveau.

2023 har generelt været kendetegnet ved et højt aktivitetsniveau i salgsafdelingen samt en fortsat meget tilfredsstillende fremdrift på Freja Ejendomes store udviklingsprojekter. Udviklingen af Jernbanebyen – det 365.000 m<sup>2</sup> store udviklingsprojekt til en ny bydel mellem Vasbygade og Vesterbro i København – er til stadighed Freja Ejen-

dommes største og mest ressourcekrævende udviklingsprojekt. Freja Ejendomme, DSB Ejendomsudvikling og Baneby Konsortiet har i det forgangne år arbejdet tæt sammen med Københavns Kommune og en lang række aktører om tilvejebringelse af området lokalplan.

I Albertslund Kommune finder man Freja Ejendomes næststørste udviklingsprojekt, Vridsløse, og i november godkendte Albertslund Kommunes kommunalbestyrelse den første lokalplan i Vridsløse-projektet, der dækker den sydvestlige del af den 160.000 m<sup>2</sup> store fængselsgrund midt i Albertslund. Som følge heraf har A. Enggaard i slutningen af året overtaget dette delområde.

I september annoncerede Freja Ejendomme, at vi som ejer af Jonstruplejren – det tidligere militær område placeret midt i naturskønne omgivelser i Jonstrup i Ballerup Kommune – havde besluttet at sætte udviklingen af området til et grønt og attraktivt boligområde på pause indtil 2026. Freja Ejendomme vil nu i stedet undersøge mulighederne for at aktivere dele af ejendommen frem til 2025/2026 med midlertidige funktioner, der er forenelige med de planmæssige rammer for ejendommen. Dele af ejendommen er i dag allerede udlejet til Forsvaret med Hjemmевæret som daglig bruger.

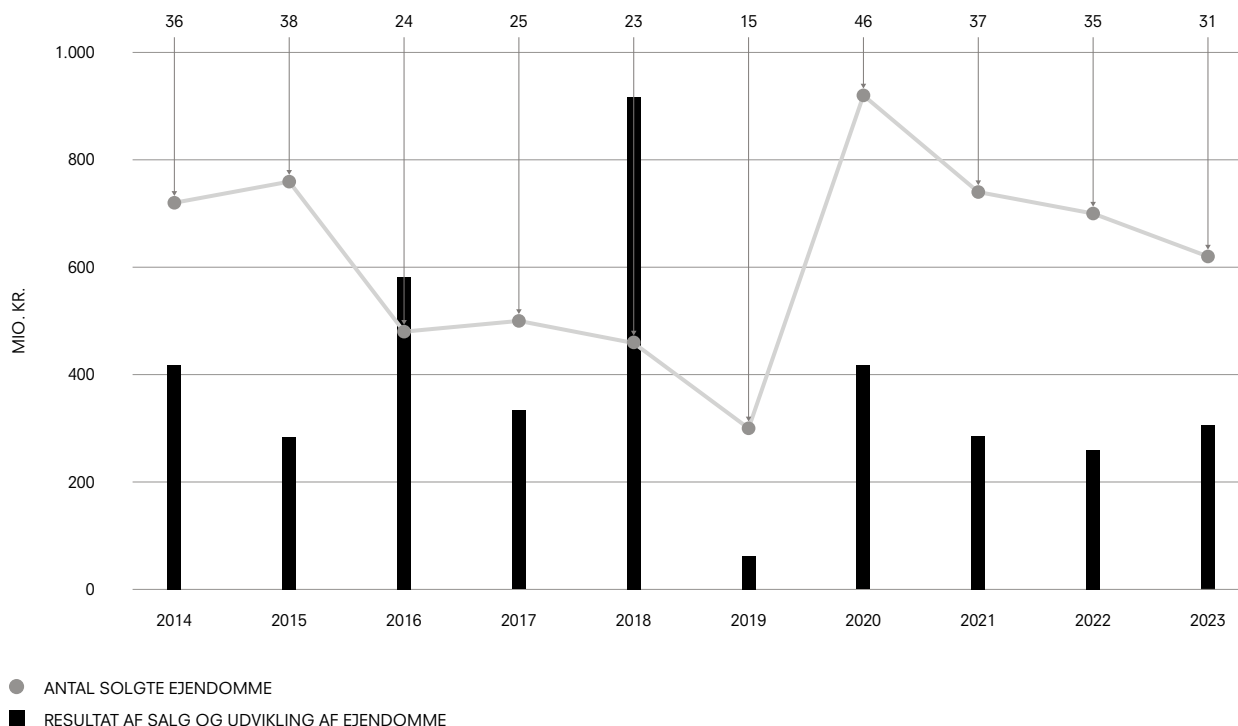
Slutteligt har Freja Ejendomme i 2023 igangsat udviklingen af den 52.000 m<sup>2</sup> store erhvervsgrund ved Mørkhøj Bygade i Gladsaxe til en blandet bydel med primært boliger og en mindre del erhverv. Freja Ejendomme forbliver en central aktør i udviklingsprojektet, indtil der forventeligt foreligger en godkendt lokalplan i 2024.

Freja Ejendomme har i 2023 overtaget 17 nye ejendomme fra en række forskellige indskydere, og tilgangen af nye ejendomme er afgørende i forhold til at nå målsætningerne i 2025-strategien. Der er tale om en blandet samling af nye ejendomme i 2023, og samlet set repræsenterer de en relativt beskedent salgsværdi. Af de 17 indskudte ejendomme er de seks placeret omkring Flyvestation Skrydstrup.

Indskud af nye ejendomme er sket via et enkelt aktstykke i juni. Årets andet indskud var planlagt til december, men aktstykket nåede ikke at blive færdigbehandlet i Finansudvalget inden nytår.

Internt i Freja Ejendomme har 2025-strategien igen i år fyldt meget. Der følges fortsat løbende op på implementering af centrale elementer af strategien. Det gælder særligt i forhold til indskud af nye ejendomme og samarbejdet med regionerne. Det er helt centralt, at tilgangen af udviklingsprojekter forøges, og samtidig er manglende ejendomme

## UDVIKLING I EJENDOMSSALGET



i de store byer en udfordring for at de finansielle målsætninger kan opfyldes.

Desuden har der i år pågået et vigtigt stykke arbejde med en opdatering og justering af 2025-strategien således, at der sikres en klarere sammenhæng mellem Freja Ejendomes værdiskabelsesområder og strategiske indsatser. I den opdaterede 2025-strategi er der defineret fem værdiskabelsesområder, der omhandler økonomisk merværdi, miljømæssig bæredygtighed, kultur og byliv, arkitektonisk kvalitet og særlige samfundshensyn. For hvert af disse værdiskabelsesområder er der formuleret en definition og en ambition. Som led i strategitilpasningen er der samtidig lagt op til at tilpasse de nuværende formuleringer i visionen og missionen således, at de nye formuleringer i langt højere grad beskriver et større og meningsfuldt samfundsansvar, der understreger, at Freja Ejendomme har større ambitioner end blot at være en effektiv og lønsom ejendomsvirksomhed.

Strategisk kommunikation indgår fortsat som et centralt fokuspunkt i organisationens strategi for 2025, og der har i det forgangne år igen været et stort behov for løbende kommunikation og dialog med virksomhedens mange

interessenter over hele landet. Flere salgsejendomme rundt om i landet har skabt stor, positiv opmærksomhed blandt medier og lokalbefolkning. Det er en tydelig tendens, at nye salgsejendomme fra Freja Ejendomme skaber stor opmærksomhed, og det gælder både små og store ejendomme. Det så vi gentagne gange i løbet af året - eksempelvis ved salget af Hornbæk Hospital med den eksklusive beliggenhed i Nordsjælland og senere på året i forbindelse med salget af en tidligere politistation i Aabenraa. Sidstnævnte ejendom er økonomisk i en noget mindre skala, men ikke desto mindre er salget af ejendommen og dens videre skæbne, en historie, der fylder meget i lokalsamfundet. Freja Ejendomme er bevidst om dette og prioriterer derfor en åben og effektiv dialog med lokal- og regionalmedier over hele landet, som altid grundigt dækker salg af statens store og små ejendomme og som oftest udgør et centralt medie i mange lokalsamfund.

Det er ikke kun nye salgsejendomme, der har krævet en fokuseret kommunikationsindsats i 2023. Det har virksomhedens store udviklingsprojekter i høj grad også. Særligt udviklingen af Jernbanebyen i København samt Vridsløselille Fængsel i Albertslund har krævet et løbende fokus på strategisk kommunikation. I Jernbanebyen har Freja



Ejendomme i samarbejde med DSB Ejendomsudvikling, Baneby Konsortiet og Københavns Kommune arbejdet på de indre linjer frem mod en lokalplan, imens ugentlige aktiviteter i Spor 10 for alle københavnske familier så dagens lys i 2023. Udbredelsen af sidstnævnte har krævet en stor kommunikationsindsats.

Udviklingen af Vridsløse i Albertslund har imidlertid gennemgået flere vigtige milepæle i det forgangne år, som har krævet et særligt fokus på den strategiske kommunikation. I starten af året blev en rammelokalplan godkendt, senere afholdt man en åben idekonkurrence for den kommende bydels mange nye stednavne, og sidst på året fik man godkendt den første af flere lokalplaner for projektet. Samtidig har der også her været et øget fokus på kulturelle aktiviteter for alle interesserede borgere, hvilket har påkrævet en ikke ubetydelig kommunikationsindsats.

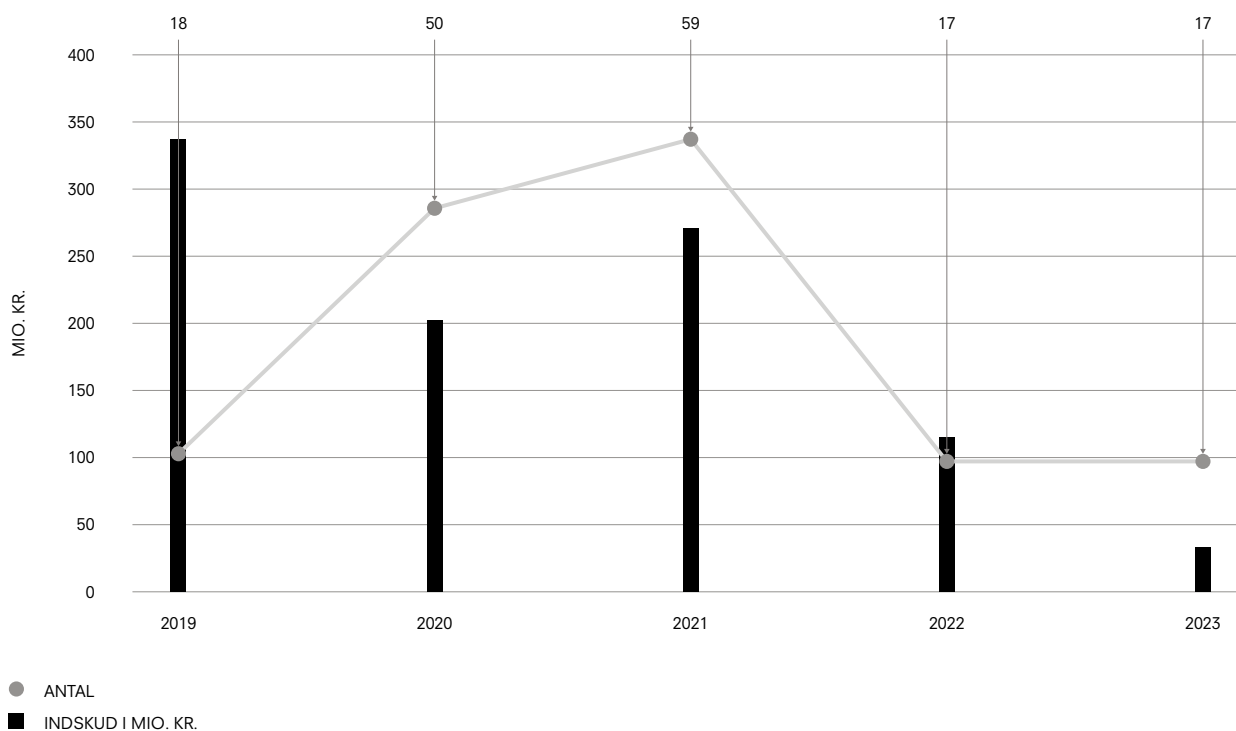
Der har desuden igen i år været et stort behov for kommunikation omkring virksomhedens salgsarbejde i rød zone ved Flyvestation Skrydstrup og det store samfundsansvar, som Freja Ejendomme her har påtaget sig med denne opgave. Vores arbejde i området er stadig – helt naturligt – genstand for en betydelig medieinteresse, og vi prioriterer

derfor en åben og transparent kommunikation med alle interesserede aktører i området.

Et centralt element i 2025-strategien er et styrket samarbejde mellem Freja Ejendomme og de danske regioner om udvikling og salg af deres nedlagte hospitaler, og Freja Ejendomme er fortsat i dialog med flere regioner om netop muligheden for at udvikle hospitalsområderne. Udviklingen af hospitalerne prioriteres højt, da Freja Ejendomme med disse komplekse udviklingsprojekter har muligheden for at løfte en vigtig samfundsopgave, hvor alle organisationens kernekompetencer bringes i spil. Det så vi i 2023, hvor et tæt samarbejde med Region Hovedstaden resulterede i et yderst vellykket salg af Hornbæk Hospital, som nu skal transformeres til et femstjernet badehotel med udadvendte funktioner til gavn for Hornbæks indbyggere og mange sommergæster.

Region Syddanmark og Freja Ejendomme har udarbejdet en hensigtserklæring om, at Freja Ejendomme skal forestå udvikling og salg af Odense Universitetshospital (OUH), når det forventeligt fraflyttes i 2026. Modellen og Odense Kommunes rolle for den kommende udvikling og salgsrealisering skal afklares.

#### INDSKUD



I forbindelse med opdateringen af 2025-strategien i det forgangne år er det besluttet at rette et stærkt fokus mod ESG-rapportering samt etablering af tidligt byliv i mange af vores ejendomme. Af denne årsag er Freja Ejendomme i gang med at styrke organisationen inden for netop disse to områder.

### Udviklingsprojekter

Igen i år har udviklingen af Jernbanebyen i København og Vridsløse i Albertslund udgjort de største og mest ressourcekrævende projekter. Vi har desuden igangsat arbejdet med et større udviklingsprojekt i Gladsaxe Kommune, imens vi har sat et projekt i Ballerup Kommune på midlertidig pause.

Udviklingen af Jernbanebyen, det ca. 365.000 m<sup>2</sup> store udviklingsareal i København, til en grøn og moderne bydel med blandede boliger og erhverv og med fokus på sundhed og bæredygtighed udgør fortsat Freja Ejendommens største udviklingsprojekt.

Freja Ejendommens andel af Jernbanebyen er solgt på suspensive vilkår betinget af en godkendt lokalplan, og Freja Ejendomme har derfor fortsat fokus på fremdrift og risikostyring af dette projekt.

Det daglige udviklingsarbejde foregår i tæt samarbejde med DSB Ejendomsudvikling og køberne af Freja Ejendommens andel af Jernbanebyen, Baneby Konsortiet, som består af NREP, Novo Holdings og Industriens Pension.

Freja Ejendomme har sammen med DSB Ejendomsudvikling og Baneby Konsortiet i det forgangne år samarbejdet tæt med Københavns Kommune om udarbejdelsen af en samlet lokalplan for hele området. Et omfangsrigt arbejde, der bygger videre på startreguleringen, som blev politisk godkendt tilbage i 2022.

Der har i det forgangne år været tale om et konstruktivt og produktivt samarbejde mellem Freja Ejendomme, DSB Ejendomsudvikling, Baneby Konsortiet, Københavns Kommune og de mange eksterne samarbejdspartnere, der bidrager til udarbejdelsen af lokalplanen

I juli var København vært for den internationale verdensarkitekturkongres, UIA World Congress of Architects. Her blev Jernbanebyen udpeget som ét af 22 globale pilotprojekter af det førende internationale bynetværk C40. Et pilotprojekt, der globalt skal vise vejen for fremtidens grønne og sunde storbyer. Denne fine hæder understreger Jernbanebyens store potentiale for at bidrage positivt til udviklingen af bydele over hele verden, på en måde der imødekommer nogle af de mange miljømæssige udfor-

dringer, verdens storbyer står over for. Samtidig medvirker udnævnelsen også til at skabe en endnu større offentlig bevilgning omkring Jernbanebyen – nu ikke blot lokalt og nationalt – men også uden for landets grænser.

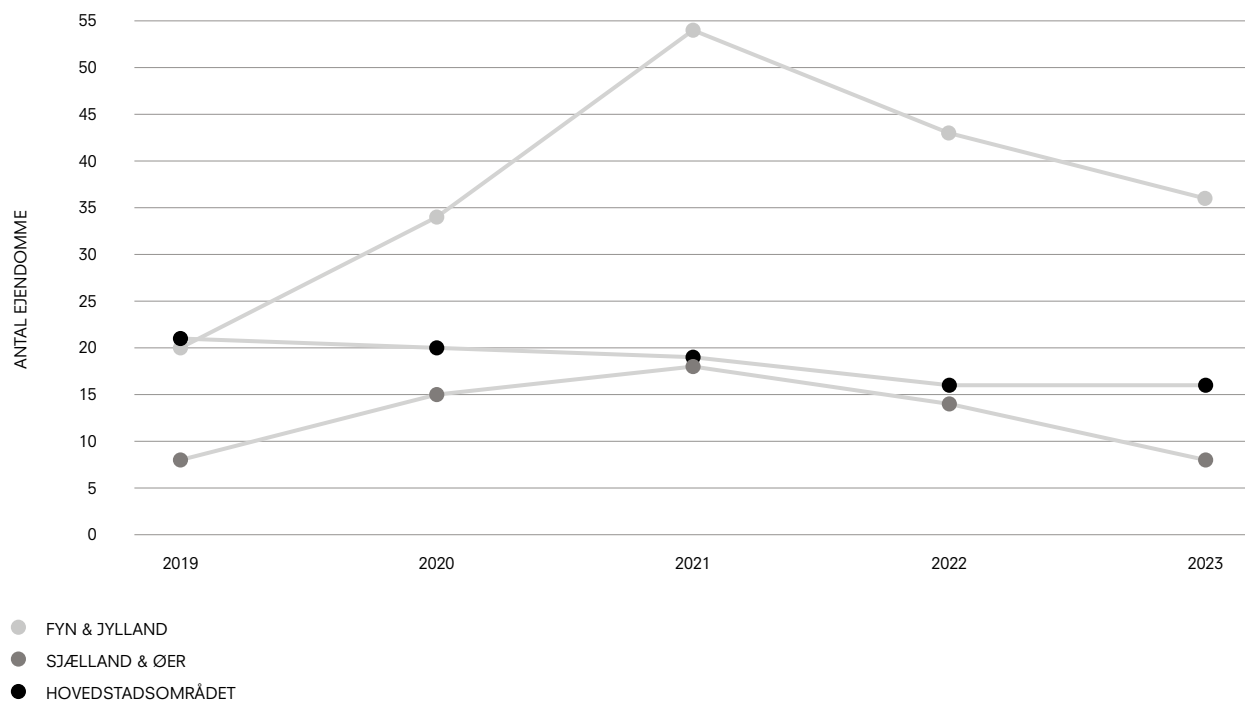
Kommunikation og dialog med projektets mange interessenter er et helt centralt element i udviklingsstrategien og en vigtig forudsætning for, at Jernbanebyen kan indtage en positiv position og forankring blandt københavnere og bliver et attraktivt sted at bo, arbejde og besøge. 2023 har derfor budt på løbende kommunikation og dialog med projektets mange aktører – herunder naboer, nuværende lejere, lokaludvalg, foreninger og borgere i almindelighed. Som en naturlig konsekvens af det stigende behov for en strategisk kommunikation med konsekvent eksekvering, har Freja Ejendomme i samarbejde med DSB og Baneby Konsortiet indgået en aftale med et kommunikationsbureau om at varetage den løbende kommunikation og samtidig bidrage med kvalificeret input til håndtering af dialogen med projektets mange interessenter.

Endelig har 2023 også budt på en længe imødeset åbning i Jernbanebyen. Den 4. oktober åbnede Jernbanebyen nemlig dørene op og inviterede for første gang alle interesserede indenfor til den første 'Spor10 Onsdage' i Spor10, der er bydelens nye samlingssted for kreativitet, læring, fysiske aktiviteter og fællesspisning i den gamle Toldkammerbygning i Vasbygade 10.

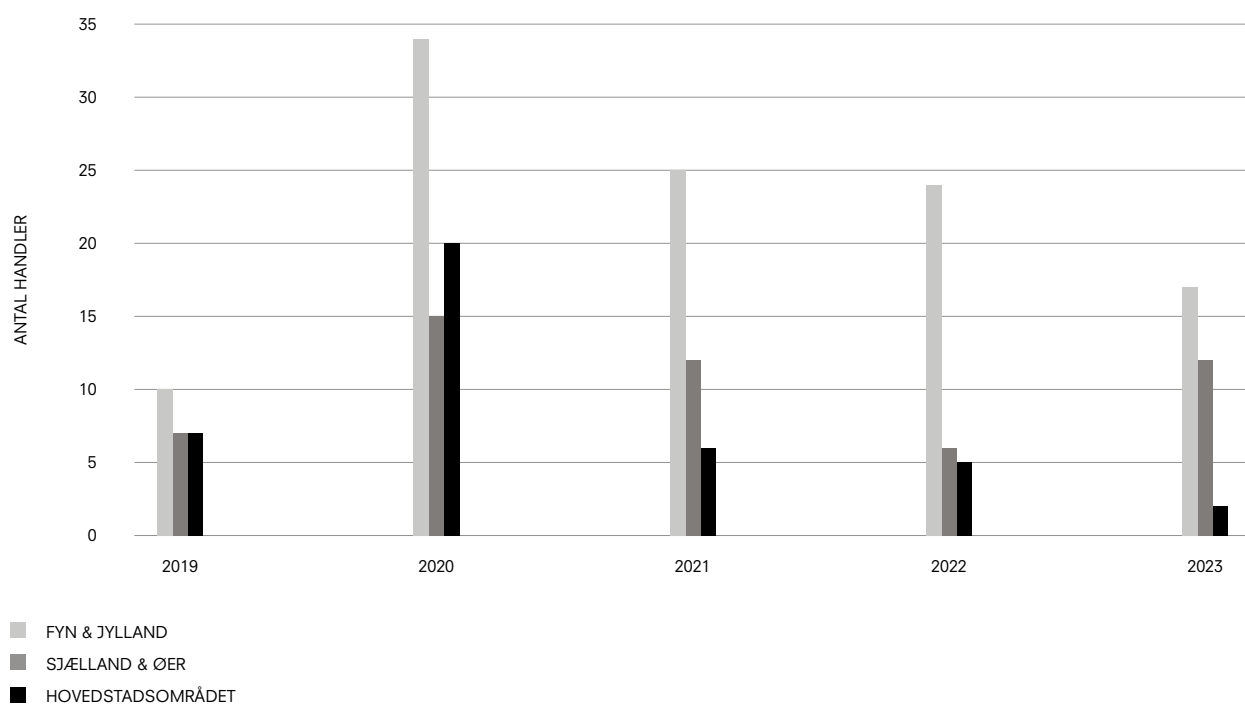
Programmet for arrangementet var fyldt med kulturelle, kreative og fysiske aktiviteter for alle aldersgrupper, og flere hundrede københavnere dukkede op til premieren. Siden har Spor10 været åbent hver onsdag, og der tilføjes hele tiden nye aktiviteter på Spor10's nye hjemmeside. Det vurderes, at der indtil videre har været ca. 10.000 gæster i det forgangne år, og de har blandt andet kunnet boltre sig med fodbold, maling, udstillinger, gymnastik, udendørs træning, boksning, saunagus, løb, pickleball og fællesspisning. Spor10 har fået meget positiv omtale og vurderes at være en helt central aktivitet i grundejernes bestræbelser på allerede nu at skabe liv og aktivitet i Jernbanebyen og samtidig give omverdenen en forsmag på, hvilken attraktiv bydel fremtidens Jernbanebyen bliver. Af samme grund prioriteres kommunikationen omkring Spor10 højt, da konsekvent omtale af arrangementerne bidrager til større udbredelse og dermed flere besøgende. Det er en strategisk prioritet for Freja Ejendomme, at understøtte det tidlige byliv i vores udviklingsprojekter, da det ikke blot har en stor værdi for borgerne i lokalmiljøet, men også bidrager til at skabe opmærksomhed og brande det pågældende udviklingsprojekt. Vi vil derfor tage de positive erfaringer med videre i kommende udviklingsprojekter.



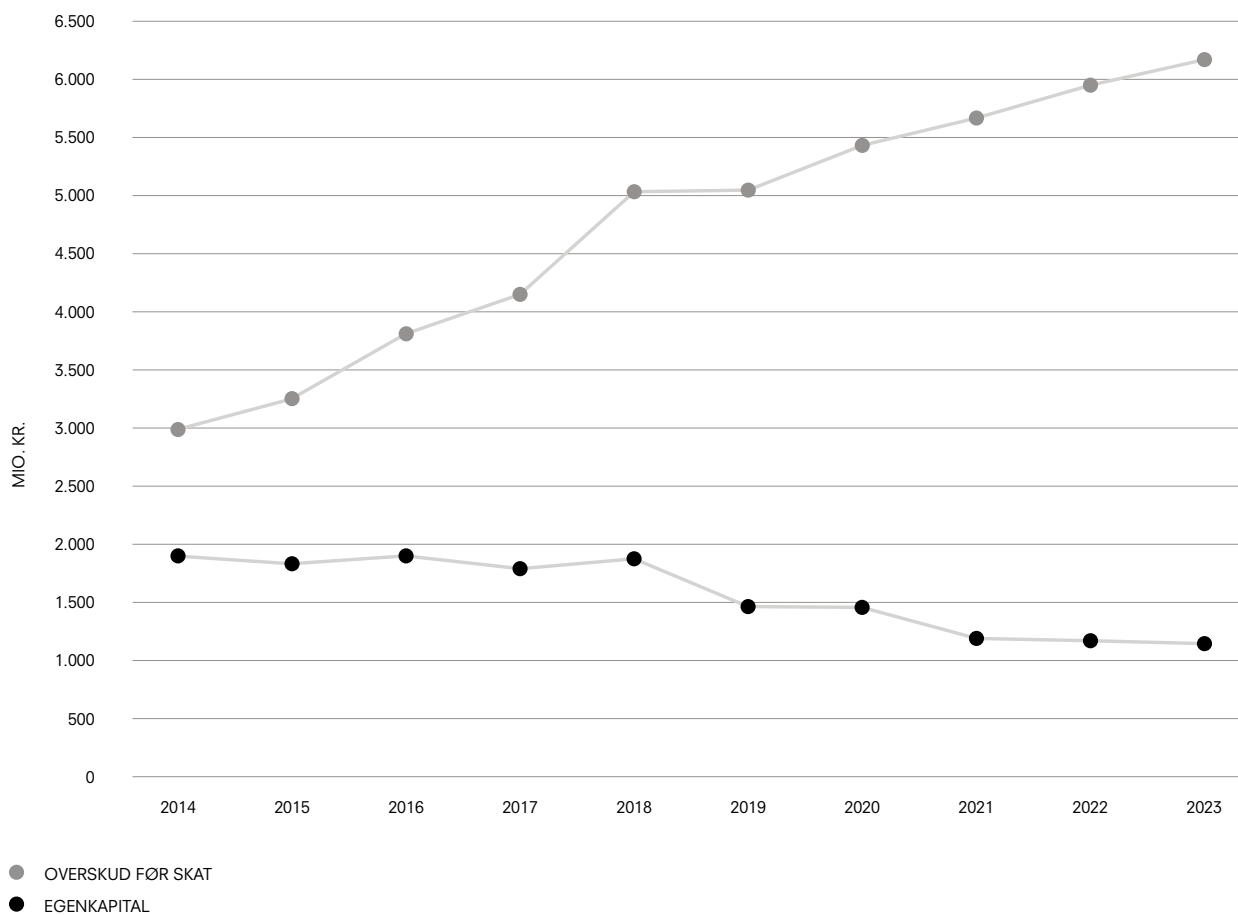
**BEHOLDNING AF EJENDOMME OPDELT GEOGRAFISK**



**ANTAL GENNEMFØRTE HANDLER OPDELT GEOGRAFISK**



## AKKUMULERET OVERSKUD / EGENKAPITAL



Udviklingen af Vridsløse i Albertslund har været præget af flere store milepæle i det forgangne år. I februar godkendte kommunalbestyrelsen i Albertslund rammelokalplanen for den 160.000 m<sup>2</sup> store fængselsgrund. Rammelokalplanen er udarbejdet på baggrund af indholdet i masterplanen, der blev godkendt af kommunalbestyrelsen i efteråret 2022, og den fastlægger blandt andet de grønne områder og det overordnede sti- og vejnet. Derudover fastsætter rammelokalplanen bestemmelser for placering af beplantning i de grønne byrum, hvilket sikrer gode opholdsområder og levesteder for dyr, og udpeger de bevarelsesværdige bebyggelser samt træer, der ikke må fældes uden tilladelse fra kommunen. En stor del af det samlede fængselskompleks og de omkringliggende bygninger vil blive bevaret, herunder for

eksempel hovedbygningen med den ikoniske, grønne port, inspektørboligen og kirken.

I foråret afviklede A. Enggaard, Freja Ejendomme og PKA en åben idekonkurrence for alle interesserede om navngivningen af Vridsløses nye veje, pladser, byrum og ikke mindst boligkvarterer. Konkurrencen var en stor succes, og der blev indsendt mere end 400 forslag til navngivningsgruppen, hvor også Freja Ejendomes projektudvikler deltog. Gruppen endte med at samle de mange forslag i et idekatalog bestående af ca. 50 konkrete forslag, som blev sendt til Albertslund Kommune.

I slutningen af 2023 oplevede projektet den nok største og vigtigste milepæl indtil videre – nemlig vedtagelsen af den



første byggeretsgivende lokalplan i området. Lokalplanen er udarbejdet for Skydebanens Kvarter og omhandler den sydvestlige del af Vridsløse. Planen giver byggeret til omkring 800 boliger, hvilket er omkring halvdelen af det samlede antal boliger i Vridsløse. Det forventes, at en stor del af bygningerne i kvarteret bliver opført af genbrugssten fra området, bl.a. fra dele af fængelsmuren samt dele af værkstedsbygningen. Første spadestik forventes i foråret 2024. Som følge af den første godkendte lokalplan har A. Enggaard i slutningen af året overtaget dette delområde.

Den ikoniske fængselsport er blevet omdrejningspunktet for et nyt kulturelt og kommercielt centrum, og under navnet 'Porten' har der i 2023 været afholdt et utal af anmelderoste og velbesøgte kulturelle arrangementer så som koncerter og balletforestillinger.

Freja Ejendomme har i 2023 igangsat arbejdet med et større udviklingsprojekt i Gladsaxe Kommune. Den ca. 52.000 m<sup>2</sup> store grund ved Mørkhøj Bygade husede indtil 2017 DTU Fødevareinstituttet, og nu er planen, at den store erhvervsgrund transformeres til en blandet bydel baseret på bæredygtige principper med boliger, erhverv, og store grønne, rekreative fællesarealer. Et attraktivt bydelshus i forbindelse med den fredede Mørkhøjgård skal understøtte fællesskabet blandt beboerne i den nye bydel og invitere naboområderne indenfor i bydelen.

Det er planen, at den nye bydel og de nye bygninger skal DGNB-certificeres til guldniveau og dermed blive Gladsaxe Kommunes første bæredygtigheds certificerede byområde.

Bag projektet står udover Freja Ejendomme også ejendomsudvikleren ALFA Development, som købte ejendommen af Freja Ejendomme i 2020. Freja Ejendomme forbliver en central aktør i udviklingsprojektet, indtil der forventeligt foreligger en godkendt lokalplan i 2024.

Freja Ejendomme annoncerede i september, at man ville sætte udvikling og salg af den knap 300.000 m<sup>2</sup> store Jonstruplejren i Ballerup Kommune på pause. Freja Ejendomme har som ejer af Jonstruplejren de seneste år arbejdet med at udvikle det tidligere militær område ved Hareskoven til et grønt og attraktivt boligområde. I denne proces har der været et tæt samarbejde med Ballerup Kommune og en lang række eksterne fag eksperter, ligesom der har været en løbende dialog med og inddragelse af borgerne i området. Freja Ejendomme har i 2023 været i forhandling med en potentiel køber til Jonstruplejren, men denne salgsproces blev afsluttet, uden at parterne blev enige om en aftale.

Freja Ejendomme vil nu i stedet undersøge mulighederne for at aktivere dele af ejendommen med midlertidige funktioner frem til 2025/2026, der er forenelige med de planmæssige rammer for ejendommen. Dele af ejendommen er i dag allerede udlejet til Forsvaret med Hjemmeværnet som daglig bruger. Freja Ejendomme planlægger at genoptage arbejdet med udvikling og salg af ejendommen i 2026.

Beslutningen om at sætte udvikling og salg af Jonstruplejren på pause har desuden betydet, at implementeringen af virksomhedens bæredygtighedsstrategi er blevet forsinket. Jonstruplejren var nemlig udpeget som pilotcase, og man skal nu i stedet udpege en ny pilotcase for implementeringen af bæredygtighedsstrategien.

Freja Ejendomme har i 2023 arbejdet på at få et nyt udviklingsprojekt i Odense. Med etableringen af Det Nye OUH står Region Syddanmark overfor en kommende flytning af hospitalsfunktionerne fra nuværende OUH til det nye supersygehus. Udflytningen åbner mulighed for at realisere Odense Kommunes mangeårige ambitioner om at udvikle det store areal til en ny bydel. Freja Ejendomme har i 2023 været i løbende dialog med Region Syddanmark om overtagelse af det ca. 365.000 m<sup>2</sup> store areal forud for den kommende udvikling. Målet er, at Region Syddanmark og Freja Ejendomme i samarbejde med Odense Kommune indgår i et tæt samarbejde om udviklingen af området og får skabt en fælles vision og gode rammer for bydelens tilblivelse.

Hospitalet fraflyttes i 2026, og herefter står området tomt. Freja Ejendomme er i dialog med Region Syddanmark om overtagelse af arealet forud for den kommende udvikling og har i forbindelse hermed indgået en hensigtserklæring om overtagelsen. Regionen har givet Freja Ejendomme fuldmagt til at gå i dialog med Odense Kommune om visionerne for området og om udarbejdelse af nødvendige plandokumenter. Ved årets udgang afventer Freja Ejendomme, hvorvidt Odense Kommune ønsker at gøre brug af deres forkøbsret på ca. en fjerdedel af grunden.

### Salg

Salgsafdelingen i Freja Ejendomme har gennemført 35 ejendomshandler i 2023, heraf salg af 31 ejendomme og 4 delsalg. Freja Ejendomme gennemførte i alt 36 handler i 2022, og transaktionsvolumenet for gennemførte salg for 2023 ligger dermed på niveau med forrige år.

Årets handler repræsenterer, som tidligere år, mange forskellige typer af ejendomme spredt over hele landet og inkluderer alt fra smukt beliggende skovriderboliger til universitetsbygninger i Roskilde og en campingplads

i naturskønne omgivelser i Nærum. Blandt årets største handler finder man en stor udviklingsejendom på Langagervej i Aalborg, campus-bygninger på Universitetsvej i Roskilde og en tidligere skattebygning på Adgangsvejen i Esbjerg samt en del af Flyvestation Skalstrup nær Roskilde Lufthavn. I april kunne vi annoncere at have solgt det meget højt profilerede Hornbæk Hospital til Copi Group. Vi har i det forgangne år også solgt flere ældre ejendomme i porteføljen. Det gælder blandt andet den tidligere politistation i Aabenraa og en hesteejendom i Gilleleje.

Der har igen i år været megen travlhed i Haderslev Kommune. Her har Freja Ejendomme i det forgangne år gennemført 11 salg af ejendomme i rød zone ved Flyvestation Skrydstrup, hvilket er et ganske tilfredsstillende resultat. Vi har i salgsarbejdet stort fokus på ikke at påvirke de omkringliggende områder negativt og derfor er vi glade for at konstatere, at vi opretholder fornuftige salgspriser i rød zone. Freja Ejendomme screener fortsat alle potentielle købere af en ejendom, og således undgår vi at sælge ejendomme til eks. udlejningsvirksomheder. Vi har desuden nedrevet fem ejendomme, der blev vurderet til at være i så ringe en stand, at de ikke var salgbare, og at en nedrivning derfor ville styrke og gavne lokalområdet. Freja Ejendomme har nu i alt solgt 24 ejendomme ved Flyvestation Skrydstrup og nedrevet 9, siden vi påbegyndte denne omfattende salgsindsats i september 2021.

### Vederlagspolitik

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

Direktionen aflønnes med en fast, årlig bruttogage. Herudover er der etableret en bonusordning baseret på opfyldelsen af en række mål, der fastsættes ved årets begyndelse. Bonus kan maksimalt udgøre 25% af den faste gage.

Medarbejderne aflønnes ligeledes med en fast, årlig bruttogage. Bruttogagen til både direktionen og øvrige medarbejdere indeholder bidraget til den pensionsordning, som den enkelte beslutter. I samråd med bestyrelsens formand har direktionen desuden mulighed for at tildele medarbejdere et årligt, ekstra vederlag, der tildeles på grundlag af en vurdering af individuelle indsatser og opnåede resultater. I 2023 blev der i alt udbetalt sådanne vederlag på 675.000 kr., svarende til 3,7% af den samlede lønsum, eksklusiv direktionens lønninger.

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

### Risici

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

Mange af Freja Ejendomes 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 ofte blive påvirket betydeligt af ændringerne i de fremtidige anvendelsesmuligheder. Kombinationen af markedsforhold og at udviklingsejendommene ofte sælges på betingelse af at de får ændret planstatus, udgør samlet set de største risici for Freja Ejendomme i relation til indtjening og realiseringstidspunkt.

Prisdannelsen er også påvirket væsentligt af beliggenheden, og der er meget store regionale forskelle i efterspørgslen på både boliger og erhvervsjendomme. Det vurderes løbende, om den bogførte værdi af selskabets ejendomme er udtryk for den værdi, som ejendommen mindst kan sælges for. Nogle af selskabets ejendomme er forurenede, og når en ejendom overtages, indgår forventningerne til fremtidige oprensingsudgifter i værdisætningen.

Alle køb og salg af ejendomme foregår i danske kroner. Der er ikke knyttet risici til selskabets finansiering, idet behovet for træk på kreditfaciliteter er beskedent. Desuden sker placering af indlån på vilkår på dag-til-dagmarkedet eller aftalemarkedet. Der sker en risikospredning ved, at indskud og depoter fordeles på et antal store og mellemstore danske pengeinstitutter. For alle pengeinstitutters vedkommende er der fastlagt maksimumsgrenser, som kun kan afviges ved bestyrelsesbeslutning.

En ejendomshandel indregnes i det år, hvor handlen er gennemført, og kontrollen af ejendommen er overgået til køber. Det gælder også i de situationer, hvor endelig afregning først finder sted i det efterfølgende år. På de handler har Freja Ejendomme ultimo 2023 modtaget kutymemæssig udbetaling, der er deponeret eller sikret ved garanti. Handler for 0 mio. kr. af årets samlede omsætning afregnes først i 2024. Der er derfor knyttet kreditrisiko til betalingen af restkøbesummen frem til afregningen.

Ejendomsretten til de solgte ejendomme overgår først, når der er sket deponering af hele købesummen eller ved



betryggende garantistillelse. Ved eventuel misligholdelse er ejendommen fortsat Freja Ejendomes, hvilket betyder, at kreditrisikoen er knyttet til avancen ved den misligholdte handel. I 2023 har selskabet ikke konstateret tab ved misligholdte handler.

I forbindelse med salg af udviklingsejendomme kan selskabet påtage sig at forestå oprydning af forurening eller byggemodning af infrastrukturen. Der er derfor risiko knyttet til vurderingerne af værdien af sådanne forpligtelser. Der var i 2023 ingen regulering vedrørende disse forpligtelser.

På udviklingsejendomme kan der ligeledes være klausuler med merkøbesum ved opnåelse af yderligere byggeretter. Der var i 2023 en positiv regulering på 15,1 mio. kr. vedrørende tidligere års salg af ejendomme.

#### **Redegørelse for selskabsledelse, jf.**

##### **Årsregnskabslovens § 107c**

Selskabet følger udviklingen i retningslinjer for god selskabsledelse. Bestyrelsen betragter anbefalingerne i rapporten, Statens ejerskabspolitik, udgivet af Finansministeriet i 2015 som kodeks for ledelsen af selskabet. For mere information, se dokumentet "Freja ejendomme A/S - og god selskabsledelse" opdateret februar 2024 på [www.frejaejendomme.dk/simpel-side/politikker](http://www.frejaejendomme.dk/simpel-side/politikker).

#### **Redegørelse for samfundsansvar**

Freja Ejendomme skaber nyt liv i funktionstømte, statslige bygninger. Vi analyserer og transformerer ejendomme med henblik på at skabe nye funktioner i ejendommene – til glæde for både ejendommens kommende brugere og det omkringliggende lokalmiljø. Ved at bevare og transformere ejendommene i vores portefølje, bidrager vi til, at samfundets ressourcer udnyttes optimalt såvel økonomisk som i relation til ressourceudnyttelsen og det samlede CO<sub>2</sub>-aftryk. Vi samarbejder med investorer, arkitekter, tekniske rådgivere, kommuner og andre interessenter om at finde nye anvendelsesmuligheder, så den gamle domstol, det nedlagte sygehus og den rømmede kaserne får en ny rolle i lokalsamfundet. Vores arbejde skaber værdi for fællesskabet – ikke kun lokalt, men også nationalt. Således har Freja Ejendomme gennem årene udbetalt omkring 5,1 mia. kr. i udbytte til statskassen.

#### **Freja Ejendomes tilgang til CSR**

Vores tilgang til samfundsansvar tager udgangspunkt i Freja Ejendomes CSR-politik og Code of Conduct. De er begge implementerede i organisationens processer og daglige arbejdsgange, og anvendes som udgangspunkt for vores dialog med vores leverandører og samarbejdspartnere. I 2021 vedtog Freja Ejendomme en ny bære-

dygtighedsstrategi, som i dag er en del af virksomhedens samlede CSR-indsats. I 2023 har en væsentlig del af indsatserne omhandlet vores to store igangværende udviklingsprojekter i Jernbanebyen og Vridsløselille samt vores fortsatte engagement omkring ejendomme i rød støjzone ved Flyvestation Skrydstrup.

Vores CSR-indsats er opdelt i følgende fem områder, der hver især er udspecificeret med en række delmål: 1. Klima og Miljø, 2. Arbejdsforhold, 3. Kvalifikationer, 4. Samarbejdspartnere og 5. Byggesager.

#### **1. Klima og miljø**

Freja Ejendomme vedtog i 2021 en bæredygtighedsstrategi frem mod 2025. Strategien fokuserer på udviklingsejendomme, der er karakteriseret som ejendomme, der skal undergå en transformation til ny anvendelse. Det er typisk på disse projekter, at Freja Ejendomme har størst mulighed for at påvirke de planmæssige rammer med et højt ambitionsniveau ved eksempelvis at sætte krav til købere om løsninger i forhold til eksempelvis biodiversitet, CO<sub>2</sub>-aftryk, frivillig bæredygtighedsklasse mv. De konkrete krav og virkemidler tilpasses de enkelte projekter, da ejendommene ofte er meget forskellige.

Vores fokus har i 2023 været at arbejde med en metode, hvorpå Freja Ejendomme i højere grad kan indarbejde bæredygtighedskrav i købsaftaler fremadrettet. Det er et mål i 2024, at Freja Ejendomes bæredygtighedskrav indskrives i købsaftaler. For vores igangværende projekter har der i 2023 været fuld gang i udviklingen af Jernbanebyen og Vridsløse, der også har høje ambitioner inden for bæredygtighed. De konkrete initiativer og aktiviteter for de to projekter beskrives særskilt i senere afsnit.

#### **Drift af ejendomme**

Freja Ejendomme havde en målsætning for 2023 om at foretage en sammenligning af energiforbrug per ejendom med bygninger på over 5.000 kvadratmeter og forventet liggetid på over to år. Vi foretager månedvis sammenligning af elforbruget på samtlige ejendomme, også dem under 5.000 kvadratmeter, hvor alle vores data fra målere er samlet hos en leverandør, som gør sammenligning mulig ned på timebasis. Ved stort forbrug undersøges årsagerne nærmere og hvis en indsats er nødvendig, igangsættes disse. På varmedelen sker sammenligning fra flere systemer, som det ikke er muligt at samle ét sted, medmindre man sætter sit eget måleudstyr på alle ejendomme. Antallet af store tomme ejendomme over 5.000 kvadratmeter, er faldet i 2023, så det nu kun er to ejendomme, der sammenlignes. Denne sammenligning sker efter direkte udtræk hos de enkelte leverandører. På vores største ejendom er varmemeforbruget i 2023

faldet med 23% og elforbruget med 32% - dog skal det bemærkes, at en lejer er fraflyttet dele af ejendommen i 2023.

Freja Ejendomme modtager ejendomme som staten ikke længere kan finde anvendelse for, og når de indskydes i Freja Ejendomme, står de ofte tomme. Derfor har Freja Ejendomme en forholdsvis høj tomgang af vores samlede bygningsmasse. Da der er meget sparsom viden tilgængelig omkring drift af tomme bygninger, indledte vi et samarbejde med det tidligere Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) nu BUILD (Institut for Byggeri, By og Miljø) om at udarbejde en offentligt tilgængelig vejledning i bygningsdrift af tomme bygninger. Vejledningen skal udbrede viden om drift af tomme bygninger, som vi forventer bliver et mere fremtrædende tema fremover i takt med at ejendomme hyppigere skifter anvendelse. Freja Ejendomme bidrager økonomisk og erfaringsmæssigt. Målet var at afslutte arbejdet i 2022, men vejledningen forventes først færdiggjort i løbet af 2024.

### Jernbanebyen

Arbejdet med Jernbanebyen har i 2023 haft til formål at tilvejebringe et plangrundlag for det tidligere jernbaneterræn, som skal muliggøre transformationen af det store område til en moderne, grøn og attraktiv bydel i København. Freja Ejendomme solgte i 2021 sin andel af Jernbanebyen til Baneby Konsortiet, som siden har været en del af udviklingsarbejdet sammen med DSB Ejendomsudvikling, der ejer den øvrige del af Jernbanebyen.

Byliv og inddragelse er en essentiel del af udviklingen af bydelen. I år åbnede Spor10 i Toldkammerbygningen, hvor Baneby konsortiet i fællesskab med grundejerne og andre aktører, har igangsat aktiviteter der understøtter visionerne for Jernbanebyen og samtidig sætter rammerne for det kommende byliv i bydelen. Der har i alt været ca. 10.000 besøgende til de ugentlige arrangementer og Spor10 fortsætter i det nye år.

Der er i udviklingsarbejdet fokus på, at Jernbanebyen som minimum får en DGNB Guld-certificering på både bydelsniveau og bygningsniveau. Et af Jernbanebyens mest markante kendetegn bliver den grønne profil og de store arealer på i alt ca. 10 hektar, som er udlagt til grønne, rekreative områder. Med den gennemgående grønne karakter kommer man i Jernbanebyen til at bo og arbejde både urbant og tæt på naturen.

Jernbanebyen planlægges desuden som en delvis bilfri bydel, hvilket betyder, at bydelen planlægges på de gåendes og cyklisternes præmisser ved, at der kommer et minimum af biler i bydelen samtidig med at der arbejdes

med en meget lav parkeringsnorm. Parkering vil foregå i mobilitetshuse og kældre i periferien af bydelen, hvilket ikke blot skaber mere plads til byliv, lokale aktiviteter og grønt, men også optimale forhold for gående og cyklister overalt i den grønne bydel.

Jernbanebyen bliver en blandet bydel med plads til alle og man kommer her til at finde både ejer- og lejeboliger, almene boliger samt erhverv. Der skal over en årrække opføres mange nye boliger og det er derfor en udtalt ambition, at der skal anvendes miljøvenlige og energirigtige byggematerialer med fokus på at minimere CO<sub>2</sub>-udledningen. Der arbejdes desuden henimod, at de moderne bygninger optimeres i forhold til bl.a. indeklima, akustik og dagslys. Endelig er det også en ambition, at en væsentlig del af Jernbanebyen skal varmforsynes af en stor varmepumpe etableret i bydelen.

Bevarelse og transformation er generelt en vigtig arbejdstilgang for Freja Ejendomme i udviklingsprojekter. I Jernbanebyen planlægges en delvis transformation og genanvendelse af Toldkammerbygningen til et overdækket, offentligt byrum, som skal understøtte bydelens fællesskaber og agere platform for mødet mellem naboer.

### Vridsløse

I foråret 2023 blev rammelokalplanen for Vridsløse vedtaget. Rammelokalplanen fastlægger de grønne og rekreative områder samt de bevaringsværdige bebyggelser i området. I forlængelse heraf, blev der i sensommeren 2023 startet en strategiproces for bevaring og transformation af områdets bevaringsværdige bebyggelser samt helhed, pladser og det samlede kulturmiljø. Arbejdet med strategiprocesen for bevaring og transformation er initieret af Freja Ejendomme, som også bidrager økonomisk og med aktiv projektledelse. Arbejdet udføres i tæt samarbejde mellem Freja Ejendomme, A. Enggaard, Albertslund Kommune og diverse fagrådgivere. Derudover er også en lang række interessenter involverede, bl.a. Kroppedal Museum og Frednings- og Bevaringsudvalg i By og Land. Strategien skal sikre, at den nye bydel bygger videre på fængslets historie og eksisterende kvaliteter. I bydelen bevares en stor del af det samlede fængselskompleks og omkringliggende bygninger, herunder hovedbygningen med den ikoniske, grønne port, inspektørboligen og kirken, samt store dele af fængselsmuren. Arbejdet med bevaring og transformation skal ske med stor respekt for fortiden, samtidig med at der også etableres stærke muligheder for at skabe en åben og grøn bydel med fokus på fællesskaber og kultur. Processen fortsætter frem til foråret 2024.

Som led i den ambitiøse tilgang til bæredygtighed, er det

i øvrigt planen, at både bygninger og bydel skal DGNB-certificeres på guld-niveau.

### Jonstruplejren

I efteråret 2023 blev det meldt ud, at Freja Ejendomme sætter udvikling og salg af Jonstruplejren på pause. Freja Ejendomme vil i stedet undersøge mulighederne for at aktivere dele af ejendommen frem til 2025/26 med midlertidige funktioner, der er forenelige med de planmæssige rammer for ejendommen. Dele af ejendommen er i dag allerede udlejet til Forsvaret med Hjemmeværnet som daglig bruger.

Målet om at Jonstruplejren skal være et af Freja Ejendommens flagskibe i forhold til at udfolde bæredygtighedsstrategien er ikke ændret, men udskudt til tidspunktet for projektets videre udvikling og realisering.

### Flyvestation Skrydstrup

Freja Ejendomme fik i 2021 overdraget de første ejendomme ved Flyvestation Skrydstrup, der ligger i rød støjzone og derfor blev opkøbt af Forsvaret og indskudt i Freja Ejendomme. Det har været en højt prioriteret opgave at sørge for at ejendommene i området omkring Flyvestation Skrydstrup ikke står tomme og forfalder, men i stedet så vidt muligt bidrager til fortsat liv i området. Freja Ejendomme anser opgaven med udvikling og salg af de overtagede ejendomme ved flyvestationen, som en vigtig samfundsopgave og det kræver tålmodighed i både udviklings- og salgsarbejdet, at sørge for at ejendommene driftes ansvarligt, samt at salget sker på en måde, så huspriserne i de omkringliggende områder ikke påvirkes negativt. Freja Ejendomme har løbende en tæt dialog med Haderslev Kommune og Forsvaret om udviklingen i området. På baggrund af disse hensyn arbejder Freja Ejendomme med en strategi i området, hvor de mest nedslidte ejendomme nedrives. Erfaringerne fra salgene i 2023 har været positive og vi har oplevet tilfredsstillende efterspørgsel på de ejendomme, der har været til salg i løbet af året. Freja Ejendomme har i 2023 solgt 11 ejendomme og har siden 2021 solgt i alt 24 ejendomme. 6 ejendomme er officielt til salg pt. og man har siden 2021 i alt nedrevet 9 ejendomme.

### Risikoområde

Vi har på alle vores projekter kontinuerligt fokus på jordforurening, som er vores største risiko på miljøområdet, hvor vi dels openser jorden, hvor det er muligt eller sikrer os mod grundvandsforurening, hvor der er risiko for dette.

## 2. Arbejdsforhold

Freja Ejendomme har 24 medarbejdere, som primært udfører kontorarbejde, og vi har en generel målsæt-

ning om, at Freja Ejendommens sygefravær maksimalt må udgøre fem dage pr. medarbejder. I 2022 var sygefraværet 6,68 dage og i 2023 var tallet faldet til 4,9 dage. Der er tale om et væsentligt fald fra sidste år, men det er stadig et ønske i ledelsen, at sygefraværet bringes endnu længere ned. Årets sygefravær er i høj grad relateret til flere forskellige vira i omløb.

Freja Ejendomme ønsker ikke personalesager, der skyldes et dårligt arbejdsmiljø. Vi søger derfor kontinuerligt at forbedre det fysiske og psykiske arbejdsmiljø, da dette er det største risikoområde i forhold til stressramte medarbejdere. Vi evaluerer løbende både arbejdspladsens indretning, og hvorledes medarbejderne motiveres og inspireres. Vi har i forlængelse af dette foretaget en omfattende opdatering i 2023 af kontorets fysiske rammer med hjælp fra en ekstern indretningskonsulent.

## 3. Kvalifikationer

Medarbejderne i Freja Ejendomme opfordres løbende til at deltage i tværfaglige uddannelsesforløb. Vi har udarbejdet en systematisk oversigt over gennemført efteruddannelse og deltagelse i netværk blandt medarbejderne, således vi sikrer, at alle medarbejdere løbende bliver opkvalificeret. I 2023 har Freja Ejendomme bevilget videreuddannelse til medarbejdere inden for bl.a. forretningsudvikling, valuarområdet samt ledelse. Endelig har Freja Ejendomme i 2023 indgået en aftale med en e-læringsportal, der leverer online undervisning i høj kvalitet. Der er udarbejdet et fælles årshjul for alle medarbejdere samt ledelsen, så alle når igennem relevante emner som trivsel, GDPR, samarbejde mm. De faste månedlige emner drøftes efterfølgende. Foruden det forudbestemte årshjul er der bred mulighed for, at medarbejderne kan tage online kurser om relevante emner. Det kan eksempelvis være undervisning i brugen af office-programmer eller performance og trivsel.

I samarbejde med Kunstakademiets Skoler for Arkitektur og Design fik vi i 2020 tilsagn fra Innovationsfonden og Realdania om støtte til et erhvervs-Ph.d.-stipendiat om værdiskabelse i cirkulært byggeri og byudvikling. Kandidaten startede i sensommeren 2021. I 2023 har vores erhvervs-ph.d. arbejdet videre på sit projekt om hvordan et øget fokus på bæredygtighed påvirker byens udvikling. Det sker med udgangspunkt i udviklingen af Jernbanebyen. Freja Ejendomme bidrager med interne vejledere og kandidaten er en del af medarbejderstaben i både interne og eksterne møder som en del af research til afhandlingen. Vores målsætning med engagementet med den pågældende erhvervs-ph.d. er at bidrage til en øget formidling af nye perspektiver inden for bæredygtig byudvikling.



#### 4. Samarbejdspartnere

Vi lægger stor vægt på klare og gennemsigtige processer i valg af rådgivere og i salgsforløb af en given ejendom. For valg af rådgivere betyder det, at vi byder større opgaver ud til flere kompetente rådgivere og mæglere inden endelig tildeling af en opgave. I salgsprocesserne har alle interesserede lige mulighed for at deltage på investormøder og byde på vores ejendomme. Det er i den forbindelse afgørende, at alle interesserede investorer modtager samme information og har identiske vilkår. Freja Ejendomes portefølje af ejendomme er meget varieret både hvad angår størrelse, beliggenhed og anvendelsesmuligheder. Derfor er skaren af investorer tilsvarende varieret. For at mindske risikoen for at sælge til investorer, der ikke lever op til vores forventninger om etisk adfærd, screener Freja Ejendomme alle købere efter udarbejdede KYC-procedurer (Know Your Customer). Der er således gennemført KYC-screening i alle handler gennemført i 2023. Der har i 2023 ikke været handler, der er faldet på grund af KYC-screeningen.

Freja Ejendomme ser det også som en væsentlig kvalitet løbende at samarbejde med nye, mindre virksomheder, der kan bidrage med nye, kvalificerede perspektiver på opgaveløsningerne. Det gælder bl.a. nye arkitektvirksomheder, som vi løbende anvender på forskellige opgaver. Freja Ejendomme har desuden et samarbejde med KADK om at stille praktikplads til rådighed for studerende, der ønsker at arbejde med planlægning og byudvikling. Der har således været tilknyttet en projektmedarbejder til Freja Ejendomme i første halvår 2023 som led i vedkommendes uddannelsesforløb. Grundet færre udviklingsejendomme er der ikke ansat en ny studerende, men det er forventningen, at det sker igen, så snart der er opgaver til det.

#### 5. Byggesager

Der har igen i 2023 været et meget begrænset antal byggesager. Der har været fem nedrivningssager i forbindelse med vores håndtering af salgsarbejdet ved Flyvestation Skrydstrup. I forbindelse med nedrivningerne har Freja Ejendomme anvendt miljøteknisk rådgivning for at sikre den rette miljømæssige håndtering af nedrivningerne og bortanskaffelse af materiale, da håndteringen af materialerne udgør den største miljømæssige risiko. Freja Ejendomme har endvidere sikret sig, at nedrivningerne sker i overensstemmelse med vores Code of Conduct, da det erfaringsmæssigt er i byggesagerne, at risikoen for brud på vores Code of Conduct er størst - ikke mindst i forbindelse med brug af udenlandsk arbejdskraft. Vi har ydermere udført stikprøvevis løntjek af medarbejderne på sagerne. Vi har ikke haft problemer i forbindelse med vores nedrivningssager i 2023. I 2024 forventer vi at nedrive flere ejendomme ved Skrydstrup, og vi vil forsat have som

målsætning, at dette sker miljømæssigt forsvarligt, og at vores Code of Conduct overholdes.

#### Bestyrelse og ledelse

I løbet af 2023 har bestyrelsen afholdt 11 møder. Derudover har bestyrelsen ved skriftlig votering behandlet et antal indstillinger fra direktionen om salg af ejendomme. Der blev i årets løb afholdt to generalforsamlinger, hvoraf en var ekstraordinær og indkaldt for at godkende apportindskud af ejendomme.

Den ordinære generalforsamling blev afholdt 26. april 2023. Her blev der vedtaget et udbytte på 250 mio. kr.

Bestyrelsen gennemgår og overvåger Frejas Ejendomes aktiviteter blandt andet ved at gennemgå detaljerede kvartalsregnskaber, der indeholder budgetopfølgning. På bestyrelsens møder drøftes selskabets mål for kommende perioder, risikovurderinger, principper for salg, sikring af aktiver og likvider, ligesom der tages stilling til Freja Ejendomes overordnede politikker og strategier, herunder CSR og CG (Corporate Governance). Freja Ejendomes kontrolmiljø og IT-forhold indgår i risiko-drøftelserne. Ligeledes mødes bestyrelsen med selskabets revision en gang om året. Med hensyn til hovedelementerne i selskabets kontrol- og risikovurderingssystemer ved regnskabsaflæggelsen, henvises der til Hovedelementerne i regnskabsaflæggelsen på [www.frejaejendomme.dk/simpel-side/politikker](http://www.frejaejendomme.dk/simpel-side/politikker).

#### Afholdte generalforsamlinger

DEN 26. APRIL 2023	ORDINÆR GENERALFORSAMLING
DEN 10. JUNI 2023	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING – 57. INDSKUD

#### Redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen, jf. Årsregnskabslovens §99b

Bestyrelsen i Freja Ejendomme er sammensat af to kvinder (50%) og to mænd (50%).

En fordeling med 50/50 anses efter Erhvervsstyrelsen vejledninger som en ligelig kønsfordeling. Freja Ejendomme har således en ligelig kønsfordeling i bestyrelsen og skal derfor ikke fastsætte et måltal. Bestyrelsen forventer at fastholde en ligelig kønsfordeling i fremtiden. I 2022 var fordelingen ligeledes 50/50, og den nye fordeling er resultatmæssigt således inden for måltallet.

Sammensætningen af øverste og øvrige ledelse i perioden 2019-2023 fremgår af nedenstående tabel:

Freja Ejendomme er ikke omfattet af reglerne om at udarbejde en politik for at øge andelen af det under-

		2023	2022	2021	2020	2019
<b>ØVERSTE LEDELSE</b>	SAMLET ANTAL MEDLEMMER	4	4	5	5	5
<b>(BESTYRELSEN)</b>	UNDERREPRÆSENTEREDE KØN (%)	50	50	40	40	40
<b>ØVRIGE LEDELSE*</b>		3	3	4	5	5
	SAMLET ANTAL MEDLEMMER	33	33	50	40	40
	UNDERREPRÆSENTEREDE KØN (%)					

\* LEDELSESGRUPPEN BESTÅR AF DEN ADM. DIREKTØR SAMT 2 LEDERE MED PERSONALEANSVAR SOM REFERERER DIREKTE TIL DIREKTIONEN.

repræsenterede køn på selskabets øvrige ledelsesniveauer. Ved udgangen af 2023 var 1 (33%) af den øvrige ledelse mænd og 2 (67%) kvinder, hvilket anses som en ligelig kønsfordeling i ledelsen jf. Erhvervsstyrelsens vejledninger. Der har i 2023 ikke været ændringer i bestyrelsen eller ledelsesgruppen, som gav anledning til at øge kønsfordelingen.

Freja Ejendomme er ikke omfattet af reglerne om at udarbejde en politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn på selskabets øvrige ledelsesniveauer. Ved udgangen af 2023 var 1 (33%) af den øvrige ledelse mænd og 2 (67%) kvinder, hvilket anses som en ligelig kønsfordeling i ledelsen jf. Erhvervsstyrelsens vejledninger. Der har i 2023 ikke været ændringer i bestyrelsen eller ledelsesgruppen, som gav anledning til at øge kønsfordelingen.

#### **Redegørelse for mangfoldighed i ledelsen, jf. Årsregnskabslovens §107d**

For at sikre egnede kandidater til lederstillinger stræber Freja Ejendomme efter mangfoldighed i ledelsen og bestyrelsen ved at have en variation i køn, uddannelse, alder og erfaring. Der henvises også til [www.frejaejendomme.dk/article/politikker](http://www.frejaejendomme.dk/article/politikker).

I 2023 har arbejdet med mangfoldighed primært centreret sig om efteruddannelse af medarbejdere således, at organisationen samlet har fået ny viden. Især inden for bæredygtighed som i fremtiden uomtvisteligt vil være der, hvor Freja Ejendomme vil lægge et strategisk fokus. Det vurderes, at dette arbejde har skabt større bevidsthed om mangfoldighed både i organisationen og blandt ledelsen i år.

#### **Data-etik**

Freja Ejendomme har som statsligt aktieselskab udarbejdet den lovpligtige redegørelse for politik for data-etik, jf. Årsregnskabslovens § 99d. Denne politik beskriver Freja Ejendommens tilgang til data-etik samt beskriver, hvordan

Freja Ejendomme behandler data etisk korrekt, ansvarligt og gennemsigtigt. Der henvises i øvrigt til 'Politik for data-etik' på [www.frejaejendomme.dk/simpel-side/politikker](http://www.frejaejendomme.dk/simpel-side/politikker).

#### **Hændelser efter regnskabsårets udløb**

På ekstraordinær generalforsamling den 2. februar 2024 er indskud af 19 ejendomme vedtaget med en apportindskudsværdi på samlet 163,8 mio. kr.

#### **Forventninger til 2024**

2024 bliver et år med fokus rettet mod fremdrift på de igangværende udviklingsprojekter og realisering af suspensive salg. Samtidig kommer vi til at lægge et stort stykke arbejde i at eksekvere på opdateringen af vores 2025-strategi. Det er desuden forventningen, at man i 2024 kommer til at opleve en stabilisering – hvis ikke fald – på inflation og renterne. Dette giver forhåbning om et ejendomsmarked i 2024, hvor der igen bliver plads til flere større transaktioner, end vi oplevede i 2023.

Indskud af flere attraktive ejendomme i 2024 med salg- eller udviklingspotentialer, er vigtigt for at Freja Ejendomme kan opfylde målene i vores 2025-strategi. Det er imidlertid forventningen, at indskud af nye ejendomme i 2024 kommer til at ligge på indskudsniveauet fra 2022 og 2023.

Dette vil erfaringsmæssigt medføre, at organisationen retter fokus mod de nuværende ejendomme i porteføljen og i stedet undersøger disse ejendommers muligheder og potentialer. Vi vil ligeledes fokusere på at få realiseret de suspensive handler fra tidligere år, hvor en ny lokalplan er det sidste der mangler, før de respektive handler er endeligt gennemført.

Et andet centralt fokuspunkt i eksekveringen af den opdaterede 2025-strategi bliver at opfylde ambitionerne for de fem værdiskabelsesområder, der omhandler henholdsvis økonomisk merværdi, miljømæssig bæredygtighed, kultur og byliv, arkitektonisk kvalitet og særlige samfundshensyn.

Freja Ejendommens primære fokus vil i sagens natur altid være at sikre, at man driver en ansvarlig og lønsom forretning. Men organisationen vil nu i langt højere grad skærpe fokus og de organisatoriske kræfter rettet mod alle ovenstående fem værdiskabelsesområder og dermed bidrage samfundsmæssigt med et langt større ansvar. Det vil i 2024 blandt andet komme til udtryk ved, at vi i starten af året ansætter en medarbejder med ansvar for ESG og bylivsfunktioner. Det skal sikre et kvalitativt løft af vores samfundsmæssige bidrag – herunder ikke mindst indsats inden for miljømæssig og social bæredygtighed.

Et andet fokuspunkt bliver det midlertidige byliv for de nye, store og mangeårige udviklingsprojekter, hvor vi vil sætte ind med en skærpet indsats. Det er velkendt, at et velfungerende midlertidigt byliv med efterspurgte aktiviteter i tomme bygninger på et mangeårigt udviklingsprojekt ikke blot skaber værdi på mange niveauer og for mange borgere, men også bidrager til at skabe et nyt og positivt tilhørsforhold til området og en identitet for det nye udviklingsprojekt. Der vil blive rettet et markant øget fokus på dette område i 2024 og vi vil i kommende projekter bygge videre på de mange gode erfaringer, som vi har gjort os i både Vridsløse og Jernbanebyen.

Den intensive og mangeårige proces med udviklingen af Jernbanebyen til en grøn og sund bydel når sin foreløbige kulmination i 2024, hvor Freja Ejendomme, DSB Ejendomsudvikling og Baneby Konsortiet i tæt samarbejde med en lang række rådgivere samt Københavns Kommune færdiggør udarbejdelsen af et lokalplanforslag, som efterfølgende skal i politisk behandling og offentlig høring. Det er forventningen, at borgerinddragelse, kommunikation og løbende dialog med alle projektets mange interessenter kommer til at optage en betragtelig mængde ressourcer i det kommende år.

Den ligeledes mangeårige udvikling af det tidligere Vridsløselille Statsfængsel i Albertslund til en grøn og attraktiv bydel går i 2024 for Freja Ejendommens vedkommende ind i en afsluttende fase. Med både masterplan, ramme-lokalplan og første lokalplan på plads, bliver Freja Ejendommens rolle helt naturligt udfaset. Det er således planen at overdrage den resterende del af ejendommen til A. Enggaard/PKA i 2024, ligesom det også er forventningen, at Freja Ejendommens deltagelse i projektgruppen afsluttes i 2024. Dette sker dog først, når det vigtige arbejde med at udarbejde en strategi for bevaring og transformation af de eksisterende bygninger på ejendommen er afsluttet. Ligeledes vil Freja Ejendomme i 2024 fortsat være involveret i arbejdet med at sikre en DGNB Guld-certificering på bydelniveau i Vridsløse.

Freja Ejendomme vil desuden fortsat bidrage med økonomisk støtte til driften af midlertidige bylivsaktiviteter i Porten i Vridsløse.

Freja Ejendomme fortsætter udviklingen af det tidligere erhvervsareal ved Mørkhøj Bygade i Gladsaxe Kommune i tæt samarbejde med ALFA Development, som er køber af ejendommen, samt Gladsaxe Kommune. Det tidligere erhvervsområde, som husede DTU Fødevareinstituttet indtil 2017, skal transformeres til en ny bydel med varierede boliger, en mindre del erhverv samt grønne, rekreative fællesarealer. Det er planen, at både bydel og bygninger skal have en DGNB-certificering på guld-niveau, og det er forventningen, at der foreligger en vedtaget lokalplan for projektet i 2024.

Eftersom udvikling og salg af Jonstruplejren er sat på pause, vil Freja Ejendomme i 2024 i stedet undersøge mulighederne for at aktivere dele af ejendommen med midlertidige funktioner frem til 2025/2026. Der vil blive tale om funktioner, som er forenelige med de planmæssige rammer for ejendommen og under hensyntagen til de nuværende lejere.

Vi går ind i 2024 med et håb og et stærkt ønske om, at Freja Ejendomme sammen med Region Syddanmark og Odense Kommune kommer til at forestå udviklingen af de gamle OUH-bygninger i Odense. Det store område med den meget attraktive placering har potentialet til at blive et fremtidigt mønstereksempel på moderne byudvikling med kraftigt fokus på bæredygtighed. Det er et projekt, som på alle måder vil være et stærkt match med Freja Ejendommens kompetencer og mangeårige erfaringer fra lignende projekter med sygehuse over alt i landet. Der bliver tale om et omfattende udviklingsprojekt, der vil strække sig over mange år, og derfor vil det være afgørende, at aktørerne fra starten prioriterer midlertidig aktivering af området og de mange bygninger således, at projektet bliver et aktiv for kommunen og borgerne i hele udviklingsperioden.

Desuden forventer vi, at Freja Ejendomme også i 2024 vil overtage adskillige ejendomme i rød zone ved Flyvestation Skrydstrup, og at salget af disse ejendomme fortsat vil optage en betydelig mængde ressourcer i 2024, efterhånden som de gradvist udbydes på markedet via lokale mæglere. Vi vil fortsat gå til denne opgave med stor grundighed i bevidstheden om, at vores arbejde med at finde de rigtige købere til ejendommene i rød zone er en vigtig samfundsopgave, der bidrager til at skabe et stærkt fundament for lokalområdets fremtid.



Vi forventer også i 2024 en markant interesse i lokal-miljøet og blandt de lokale medier for Freja Ejendomes arbejde, og vi vil derfor fortsat have en åben og transparent kommunikation og dialog med alle interesserede i lokalområdet, ligesom vi ser frem til at fortsætte det tætte samarbejde med Haderslev Kommune.

Vi har noteret os, at regeringen i sin 2030-plan vil arbejde målrettet med at forbedre udnyttelsen, indretningen og energieffektiviteten af de offentlige bygninger. Freja Ejendomme har i sagens natur en betydelig indsigt i drift, udvikling og transformation af ejendomme og stiller sig altid gerne til rådighed for at bidrage med faglig sparring for at understøtte og kvalificere regeringens indsatser.

Vi ser frem til i 2024 at fortsætte det gode samarbejde med landets regioner samt med kommunerne, hvor Freja Ejendomme flere steder allerede har et tæt samarbejde om igangværende udviklingsprojekter.

Baseret på den nuværende viden og forventning til markedet generelt, igangværende handler og planlagte lokalplanprocesser, samt øvrige forventninger til salg og drift, forventer vi en nettoomsætning i størrelsesordenen 300-500 mio. kr. og et resultat i 2024 i størrelsesordenen 125-200 mio. kr. før skat.

#### **Resultatdisponering og generalforsamling**

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat på 207,8 mio. kr. efter skat foreslås disponeret med udlodning af udbytte på 350,0 mio. kr. og med overførsel af 142,2 mio. kr. fra frie reserver.

Den ordinære generalforsamling finder sted tirsdag den 30. april 2024 hos Freja Ejendomme.







# Selskabets ledelse

## Direktion og forretningsledelse



**Christina Jørgensen**

ADMINISTRERENDE DIREKTØR

ANSAT 2021



**Stefan Kofod**

ØKONOMICHEF



**Marianne Elizabeth Møller**

CHEFJURIST, ADVOKAT



## Bestyrelse



### Hans J. Carstensen

BESTYRELSESFORMAND

INDTRÅDT I BESTYRELSEN I 2014

DIREKTØR EGMONT FONDEN, DIREKTØR EGMONT INTERNATIONAL HOLDING A/S, DIREKTØR EGMONT ADMINISTRATION A/S, DIREKTØR EGMONT FINANSIERING A/S, DIREKTØR EGMONT INVESTERING A/S, DIREKTØR EJENDOMSSKABET VOGNMAGERGADE 11 APS, DIREKTØR EJENDOMSSKABET GOTHERSGADE 55 APS, DIREKTØR EGMONT SVENSK FINANSIERING A/S

**BESTYRELSESFORMAND I:**

EGMONT HOLDING AS (NO), TV 2 GRUPPEN AS (NO), TV 2 AS (NO), EGMONT HOLDING AB (SE)

**BESTYRELSESNÆSTFORMAND I:**

NORDISK FILM A/S, LINDHARDT OG RINGHOF FORLAG A/S

**BESTYRELSESMEDLEM I:**

EGMONT ADMINISTRATION A/S, EGMONT FINANSIERING A/S, EGMONT INVESTERING A/S, EGMONT SVENSK FINANSIERING A/S, EGMONT INVESTERING 2 A/S



### Bo Rygaard

NÆSTFORMAND

INDTRÅDT I BESTYRELSEN I 2016

ADM. DIREKTØR I DREYERS FOND

**BESTYRELSESFORMAND I:**

SOVINO BRANDS, NETCOMPANY, OPTIGROUP AB, KFI ERHVERVSDRIVENDE FOND, KV FONDEN, RICHTER FONDEN

**BESTYRELSESMEDLEM I:**

REAL CARE, GAD ANDRESEN FONDEN, FONDENES VIDENSCENTER, WEXØE GROUP



## Helle Søholt

BESTYRELSESMEDLEM

INDTRÅDT I BESTYRELSEN I 2018

**FOUNDING PARTNER, CEO I:**

GEHL / MAKING CITIES FOR PEOPLE

**BESTYRELSESPERSON I:**

BLOXHUB, URANIAFONDEN & PLANETARIET

**BESTYRELSESMEDLEM I:**

GEHL INSTITUTE, DESIGNMUSEUM DANMARK, ATÖLYE



## Line Køhler Ljungdahl

BESTYRELSESMEDLEM

INDTRÅDT I BESTYRELSEN I 2020

**CHIEF CORPORATE & COMMERCIAL OFFICER I:**

BANG & OLUFSEN

**BESTYRELSESMEDLEM I:**

IMPERO A/S, BANG & OLUFSEN OPERATIONS A/S, B&O PLAY A/S, BANG & OLUFSEN DANMARK A/S, BANG & OLUFSEN ESPAÑA SA, BANG & OLUFSEN B.V., BANG & OLUFSEN AG, BANG & OLUFSEN U.K. LIMITED, AUTHENTICITY LIMITED, EASTBROOK FINANCE LIMITED, BANG & OLUFSEN SVENSKA AB, BANG & OLUFSEN AS, BANG & OLUFSEN BELGIUM NV, BANG & OLUFSEN ITALIA S.R.L., BANG & OLUFSEN ASIA PTE. LTD., BANG & OLUFSEN AMERICA, INC., BANG & OLUFSEN LIMITED (HONG KONG), BRIGHT FUTURE INTERNATIONAL LIMITED, BANG & OLUFSEN JAPAN KK

# Regnskabsberetning 2023

Årets resultat er et overskud på 266,5 mio. kr. før skat. Efter skat er resultatet 207,8 mio. kr. Selskabet har samlede aktiver pr. 31. december 2023 for 1.279,3 mio. kr. Selskabets egenkapital er 1.146,1 mio. kr.

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

## Totalindkomstopgørelsen

### Resultat af salg og udvikling af ejendomme

Der er i 2023 indregnet 35 salg, heraf endeligt salg af 31 ejendomme og 4 delsalg af ejendomme. Netto er der indtægtsført salg af ejendomme på 558,3 mio. kr. og en nettoavance efter nedskrivninger på 306,6 mio.kr.

En ejendomshandel indregnes i det år, hvor handlen er indgået og kontrollen samt alle væsentlige risici og fordele ved ejendommen er overgået til køber.

Der er i året indtægtsført netto 17,6 mio. kr. vedrørende reguleringer på tidligere års salg.

Selskabet vurderer løbende, om den regnskabsmæssige værdi for selskabets ejendomme er udtryk for en værdi, som ejendommen mindst kan sælges for. Ved vurderingen indgår eksterne mægleres vurderinger og budgetterede salgspriser og dermed forventningerne til det kommende år. Der lægges til grund for vurderingen, at handelsværdien opnås ved en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger. Frejas finansielle forhold er sådan, at der ikke er behov for at vurdere afhændelse af ejendommene ved en forceret handel. I vurderingen indgår ligeledes selskabets forventede omkostninger til miljøoprensning, projektudvikling, lokalplaner og salgsomkostninger.

Nogle indgåede ejendomssalg bliver først endelige og kan indtægtsføres, når en række forudsætninger, som udmatrিকulering og lokalplanforhold er faldet på plads. Indtil da indgår ejendommen i posten omsætningsejendomme til kostpris som suspensive solgte ejendomme. Det samme gælder ejendomme, der er indgået optionsaftale på.

Disse regnskabsprincipper indebærer, at 6 aftaler indgået i 2023 eller tidligere år ikke er indregnet. Det er selskabets forventning, at de suspensive betingelser for disse handler vil blive afklaret i 2024 og 2025. Den foreløbige salgssum er estimeret til 1,7 mia. kr. Aftalernes indhold og omfang vil i nogen udstrækning kunne påvirkes af, hvordan betingelserne kan blive opfyldt. Det er således ikke muligt præcist at angive det forventede resultat af disse aftaler.

## Resultat af drift af ejendomme

Samlet er selskabets ejendomsdrift underskudsgivende i 2023 med et resultat på 19,0 mio. kr. Lejeindtægterne er fortsat på et væsentlig lavere niveau end tidligere år og er faldet markant til et lavere niveau i året. Dette sammenholdt med sammensætningen i porteføljen har bevirket, at resultatet er et fortsat underskud i lighed med de foregående år.

DRIFTSINDTÆGTER, HUSLEJE MV. udgør mv. udgør 10,2 mio. kr. Som hovedregel bliver ejendomme indskudt i selskabet uden aktive lejemål. Da selskabet sigter mod at sælge ejendommene hurtigst og bedst muligt, er selskabets udlejningsbestræbelser ofte begrænset til at indgå lejemål af kortere varighed, med mindre det skønnes, at optimeringen af ejendommen sker ved først at udleje ejendommen. Men grundet længere liggetid bestræber selskabet sig i stadig højere grad på at udleje et øget antal ejendomme for at begrænse liggetidsomkostningerne.

DRIFTSOMKOSTNINGER udgør 29,3 mio. kr. og indeholder udgifter til ejendomsskatter, vedligeholdelse og ejendommenes øvrige driftsomkostninger som vagt, arealpleje og energiudgifter. Udgiften til ejendomsskatter og varme udgør en væsentlig andel af driftsudgifterne. Disse søges minimeret i form af intelligent varmestyring på større ejendomme og fokusering på korrekt ejendomsbeskatning. Længere liggetid på handler solgt på suspensive betingelser har bevirket et fortsat højt niveau i året på ejendomsskatter.

## Finansiering

FINANSIERINGSINDTÆGTER kommer dels fra deponeringer i forbindelse med ejendomshandler og dels fra frie likvider. Selskabet har i året benyttet indskud i danske banker baseret på dag-til-dag renten, og primært benyttet sig af aftaleindskud.

## Skat

SKAT AF ÅRETS RESULTAT udgør 58,7 mio. kr., som fremkommer ved aktuel skat for året med 58,2 mio. kr. og mindskelse af udskudt skatteaktiv med 0,5 mio. kr. Selskabets effektive skatteprocent udgør 22,0%. Selskabet har aktiveret udskudt skat med 11,3 mio. kr.

## Årets resultat

ÅRETS RESULTAT på 207,8 mio. kr. efter skat foreslås disponeret med udlodning af udbytte på 350,0 mio. kr. og med overførsel af 142,2 mio. kr. fra frie reserver.

## Balancen

Balancen er med 1.279,3 mio. kr. 17,1 mio. kr. lavere



i forhold til primo. Der er på aktivsiden sket et fald i EJENDOMME på 122,6 mio. kr. som følge af årets afgang ved salg og et lille indskud af nye ejendomme i året. På DEPONERINGER er der en stigning på 210,1 mio. kr. som følge af store handler sidst på året, hvor hele købesummen er deponeret og TILGODEHAVENDER SOLGTE EJENDOMME er faldet med 89,6 mio. kr. som følge af heraf. På passivsiden er EGENKAPITALEN faldet lidt med 23,2 mio. kr. som følge af betalt udbytte for 2022 på 250,0 mio. kr. og årets resultat og kapitaludvidelser med samlet 226,8 mio. kr. Gældsforpligtelser er steget med 6,2 mio. kr. primært som følge af stigning i FORUDBETALINGER SUSPENSIVE SALG på på 26,4 mio. kr.

## Aktiver

### Kortfristede aktiver

#### EJENDOMME

Værdien af selskabets 60 ejendomme udgør i alt 521,3 mio. kr. Da selskabets formål er at sælge ejendommene hurtigst og bedst muligt, betragtes ejendommene som varebeholdninger under kortfristede aktiver.

I årets løb har selskabet modtaget 17 ejendomme i 1 indskud med 36,9 mio. kr. og en ejendom er tilkøbt i året. Værdien af disse indgår i ejendomsbeholdningen. Der henvises til note 14.

Som tidligere nævnt indgår ejendomme solgt på suspensive betingelser eller optionsaftaler i posten omsætnings-ejendomme.

#### ØVRIGE KORTFRISTEDE AKTIVER

Tilgodehavender solgte ejendomme udgør 1,1 mio. kr. Posten omfatter selskabets tilgodehavender vedrørende solgte ejendomme efter fradrag af forudbetalinger og deponeringer.

Likvider udgør 357,0 mio. kr. Likviderne er placeret på anfordringsvilkår og aftaleindskud.

## Egenkapital

Selskabets egenkapital udgør 1.146,1 mio. kr.

Der er i løbet af året foretaget kapitalforhøjelser på i alt 19,0 mio. kr. i forbindelse med indskud af ejendomme. Den nominelle aktiekapital blev ved kapitalforhøjelsen øget med 1,2 mio. kr. til 61,7 mio. kr.

Bestyrelsens forslag til udbytte på 350,0 mio. kr. er opført særskilt under egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

### Langfristede gældsforpligtelser

#### LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

De langfristede gældsforpligtelser udgør i alt 0,3 mio. kr. og vedrører langfristede leasingforpligtelser som følge af IFRS 16.

### Kortfristede gældsforpligtelser

#### KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

De kortfristede gældsforpligtelser udgør i alt 132,9 mio. kr. Heraf udgør ANDEN GÆLD 37,5 mio. kr., ANDRE GÆLDSFORPLIGTELSE 6,8 mio. kr., LEASINGFORPLIGTELSE 1,9 mio. kr., FORUDBETALINGER VEDR. SUSPENSIVE SALG 50,5 mio. kr. og SELSKABSSKAT med 36,2 mio. kr.

#### ANDRE FORPLIGTELSE

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

## Pengestrømme

Selskabet har haft positive likvide beholdninger i hele 2023. Der er udbetalt udbytte med 250,0 mio. kr. i 2. kvartal. Ved nye indskud af ejendomme er kontant betalt 17,9 mio. kr.

Der er betalt selskabsskat med 26,7 mio. kr. Årets samlede pengestrøm er negativ med 8,7 mio. kr.

Selskabets kreditfaciliteter i pengeinstitutter har ikke været anvendt i 2023. De samlede kreditfaciliteter er på 5,0 mio. kr. ultimo året.

Årets netto pengestrøm har været negativ med 8,7 mio. kr., som fordeles med 243,8 mio. kr. fra driftsaktivitet, -0,4 mio. kr. til investeringsaktivitet og -252,1 mio. kr. fra finansieringsaktivitet.

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2023 for Freja Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

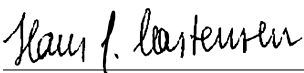
KØBENHAVN, DEN 9. FEBRUAR 2024

## DIREKTION



CHRISTINA JØRGENSEN  
ADMINISTRERENDE DIREKTØR

## BESTYRELSEN



HANS J. CARSTENSEN  
BESTYRELSESFORMAND



BO RYGAARD  
NÆSTFORMAND



HELLE SØHOLT



LINE KØHLER LJUNGDAHL

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Freja Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Freja Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter totalindkomstopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om

ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

— Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig



fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeldelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikker-

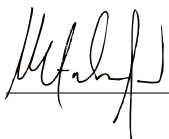
hed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke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

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

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

**KØBENHAVN, DEN 9. FEBRUAR 2024**

EY  
GODKENDT REVISIONSPARTNERSKAB  
CVR-NR: 30 70 02 28



MOGENS ANDREASEN  
STATSAUTORISERET REVISOR  
MNE-NR. 28603



HENRIK REEDTZ  
STATSAUTORISERET REVISOR  
MNE-NR. 24830

# Totalindkomstopgørelse

FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER

(t. kr.)	Note	2023	2022
NETTOOMSÆTNING	4	558.312	546.424
KOSTPRIS	5	212.483	271.434
SALGSOMKOSTNINGER		26.205	14.599
<b>AVANCE VED ÅRETS SALG</b>		<b>319.624</b>	<b>260.391</b>
NEDSKRIVNINGER PÅ EJENDOMME	14	13.000	-3.000
<b>RESULTAT AF SALG OG UDVIKLING AF EJENDOMME</b>		<b>306.624</b>	<b>263.391</b>
DRIFTSINDTÆGTER, HUSLEJE M.V.		10.228	27.205
DRIFTSOMKOSTNINGER	6	29.271	37.019
<b>RESULTAT AF DRIFT AF EJENDOMME</b>		<b>-19.043</b>	<b>-9.814</b>
<b>RESULTAT AF EJENDOMSVIRKSOMHED</b>		<b>287.581</b>	<b>253.577</b>
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER	7,8,12,19	32.403	31.895
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER (EBIT)</b>		<b>255.178</b>	<b>221.682</b>
FINANSIERINGSINDTÆGTER	9	11.411	2.575
FINANSIERINGSOMKOSTNINGER	10	113	720
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b>11.298</b>	<b>1.855</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>266.476</b>	<b>223.537</b>
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	11	58.701	49.208
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>207.775</b>	<b>174.329</b>
ANDEN TOTALINDKOMST		0	0
<b>TOTALINDKOMST</b>		<b>207.775</b>	<b>174.329</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>			
FORESLÅET UDBYTTE		350.000	250.000
OVERFØRT RESULTAT		-142.225	-75.671
		<b>207.775</b>	<b>174.329</b>

# Balance pr. 31. december

(t. kr.)	Note	2023	2022
<b>Aktiver</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>MATERIELLE AKTIVER</b>			
INDRETNING AF LEJEDE LOKALER, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR		1.284	1.253
LEASINGAKTIVER		2.256	3.813
<b>MATERIELLE AKTIVER I ALT</b>	<b>12</b>	<b>3.540</b>	<b>5.066</b>
<b>FINANSIELLE AKTIVER</b>			
UDSKUDT SKAT	13	11.300	11.800
DEPOSITUM		595	585
<b>FINANSIELLE AKTIVER I ALT</b>		<b>11.895</b>	<b>12.385</b>
<b>LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT</b>		<b>15.435</b>	<b>17.451</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<b>OMSÆTNINGSEJENDOMME</b>			
EJENDOMME	14	521.268	643.879
<b>OMSÆTNINGSEJENDOMME I ALT</b>		<b>521.268</b>	<b>643.879</b>
<b>TILGODEHAVENDER</b>			
TILGODEHAVENDE SOLGTE EJENDOMME		1.073	90.666
ANDRE TILGODEHAVENDER		4.059	8.285
DEPONERINGER, EJENDOMSSALG		380.452	170.358
SELSKABSSKAT	15	0	0
<b>TILGODEHAVENDER I ALT</b>	<b>18</b>	<b>385.584</b>	<b>269.309</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b>18</b>	<b>357.034</b>	<b>365.736</b>
<b>KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT</b>		<b>1.263.886</b>	<b>1.278.924</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.279.321</b>	<b>1.296.375</b>



(t. kr.)	Note	2023	2022
<b>Passiver</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
AKTIEKAPITAL		61.697	60.460
OVERKURS VED EMISSION		734.427	858.889
OVERFØRT RESULTAT		0	0
FORESLÅET UDBYTTE		350.000	250.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>1.146.124</b>	<b>1.169.349</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
LEASINGFORPLIGTELSE	12	329	1.857
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>329</b>	<b>1.857</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
LEASINGFORPLIGTELSE	12	1.927	1.956
FORUDBETALINGER SUSPENSIVE SALG	18	50.458	24.100
ANDRE GÆLDSFORPLIGTELSE	18	6.758	4.847
ANDEN GÆLD	16,18	37.525	89.554
SELSKABSSKAT	15	36.200	4.712
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>132.868</b>	<b>125.169</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>133.197</b>	<b>127.026</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.279.321</b>	<b>1.296.375</b>

# Pengestrømsopgørelse

(t. kr.)	Note	2023	2022
RESULTAT FØR SKAT		266.476	223.537
REGULERING FOR IKKE-LIKVIDE DRIFTSPOSTER M.V.:			
AFSKRIVNINGER	8,12	2.443	2.431
NEDSKRIVNING OG HENSÆTTELSER PÅ EJENDOMME	14	13.000	-3.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	9,10	-11.298	-1.855
<b>PENGESTRØM FRA PRIMÆR DRIFT FØR ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL</b>		<b>270.621</b>	<b>221.113</b>
FORSKYDNING I:			
OMSÆTNINGSJEJENDOMME		128.611	202.469
TILGODEHAVENDER		93.819	18.320
DEPONERINGER, EJENDOMSSALG		-210.094	-3.026
FORUDBETALINGER, SUSPENSIVE SALG		26.358	6.350
ANDRE GÆLDSFORPLIGTELSE		1.911	-10.868
ANDEN GÆLD		-52.029	-23.108
<b>PENGESTRØM FRA PRIMÆR DRIFT</b>		<b>259.197</b>	<b>411.250</b>
FINANSIELLE POSTER NETTO, MODTAGET		11.298	1.855
<b>PENGESTRØM FRA DRIFT FØR SKAT</b>		<b>270.495</b>	<b>413.105</b>
BETALT SELSKABSSKAT		-26.713	-31.433
<b>PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET</b>		<b>243.782</b>	<b>381.672</b>
INVESTERINGER:			
INVESTERING I LANGFRISTEDE AKTIVER		-399	-886
SALG AF LANGFRISTEDE ANLÆGSAKTIVER		0	0
<b>PENGESTRØM TIL INVESTERINGSAKTIVITET</b>		<b>-399</b>	<b>-886</b>
FREMMEFINANSIERING:			
AFDRAG PÅ LEASINGGÆLD		-2.085	-2.072
AKTIONÆR:			
UDBETALT UDBYTTE		-250.000	-250.000
<b>PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>		<b>-252.085</b>	<b>-252.072</b>
<b>ÅRETS PENGESTRØM</b>		<b>-8.702</b>	<b>128.714</b>
LIKVIDER, 1. JANUAR		365.736	237.022
<b>LIKVIDER, 31. DECEMBER</b>		<b>357.034</b>	<b>365.736</b>
<b>SELSKABET HAR HERUDOVER VED ÅRETS UDGANG KREDITFACILITETER PÅ</b>		<b>5.000</b>	<b>5.000</b>

# Egenkapitalopgørelse

(t. kr.)

	AKTIEKAPITAL	OVERKURS VED EMISSION	AKKUMULERET RESULTAT	AKKUMULERET UDLODNING	OVERFØRT RESULTAT	FORESLÅET UDBYTTE	I ALT
<b>EGENKAPITAL 1. JANUAR 2022</b>	56.968	880.552	4.394.383	-4.509.611	0	250.000	1.187.520
<b>EGENKAPITALBEVÆGELSER I 2022</b>							
TOTALINDKOMST			174.329		174.329		174.329
FORESLÅET UDBYTTE				-250.000	-250.000	250.000	0
ÅRETS KAPITALUDVIDELSER VED APPORTINDSKUD	3.492	54.008					57.500
OVERFØRT FRA OVERKURS VED EMISSION		-75.671			75.671		0
UDLODDET UDBYTTE						-250.000	250.000
<b>EGENKAPITALBEVÆGELSER I 2022 I ALT</b>	3.492	-21.663	174.329	-250.000	0	0	-18.171
<b>EGENKAPITAL 31. DECEMBER 2022</b>	<b>60.460</b>	<b>858.889</b>	<b>4.568.712</b>	<b>-4.759.611</b>	<b>0</b>	<b>250.000</b>	<b>1.169.349</b>
<b>EGENKAPITALBEVÆGELSER I 2023</b>							
TOTALINDKOMST			207.775		207.775		207.775
FORESLÅET UDBYTTE				-350.000	-350.000	350.000	0
ÅRETS KAPITALUDVIDELSER VED APPORTINDSKUD	1.237	17.763					19.000
OVERFØRT FRA OVERKURS VED EMISSION		-142.225			142.225		0
UDLODDET UDBYTTE						-250.000	-250.000
<b>EGENKAPITALBEVÆGELSER I 2023 I ALT</b>	1.237	-124.462	207.775	-350.000	0	100.000	-23.225
<b>EGENKAPITAL 31. DECEMBER 2023</b>	<b>61.697</b>	<b>734.427</b>	<b>4.776.487</b>	<b>-5.109.611</b>	<b>0</b>	<b>350.000</b>	<b>1.146.124</b>

Selskabet har på ekstraordinær generalforsamling den 2. februar 2024 besluttet at hæve aktiekapitalen med nom. kr. 5.084.027 fra nom kr. 61.697.062 til nom kr. 66.781.089. Aktierne er fordelt i aktier á kr. 100 eller multipla heraf. Selskabet har kun én aktieklassse, og ingen aktier er tildelt særlige rettigheder eller lign.





Freja Ejendomme har sammen med ALFA Development igangsat udviklingen af en ca. 52.000 m<sup>2</sup> stor grund ved Mørkhøj Bygade i Gladsaxe Kommune til en attraktiv bydel med boliger, erhverv, og grønne fællesarealer. Mørkhøjgård, én af Gladsaxe Kommunes få fredede bygninger, skal istandsættes og bliver en central del af den kommende bydel.



# Fortegnelse over noter

## Generelle

1	ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	38
2	REGNSKABSMÆSSIGE VURDERINGER OG SKØN	41
3	RISICI	42

## Reference til resultatopgørelse og balance

4	NETTOOMSÆTNING	43
5	KOSTPRIS (SOLGTE EJENDOMME)	43
6	DRIFTSOMKOSTNINGER	43
7	ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER	43
8	AFSKRIVNINGER	44
9	FINANSIERINGSINDTÆGTER	44
10	FINANSIERINGSOMKOSTNINGER	44
11	SKAT AF ÅRETS RESULTAT	45
12	MATERIELLE AKTIVER	45
13	UDSKUDT SKAT	46
14	EJENDOMME	46
15	SELSKABSSKAT	47
16	ANDEN GÆLD	47

## Øvrige noter

17	EVENTUALFORPLIGTELSE	47
18	FINANSIELLE AKTIVER OG FORPLIGTELSE	48
19	HONORARER TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR	50
20	NÆRTSTÅENDE PARTER	50
21	KAPITALFORHOLD	50
22	BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB	51
23	ARTSOPDELT TOTALINDKOMSTOPGØRELSE	51
24	NY REGNSKABSREGULERING	51

# Noter (T. KR.)

## Note 1 Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Freja Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter i henhold til Årsregnskabsloven.

Årsrapporten opfylder tillige International Financial Reporting Standards udstedt af IASB.

Bestyrelse og direktion har den 9. februar 2024 behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Freja Ejendomme. Årsrapporten forelægges til Freja Ejendommens aktionær til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 30. april 2024.

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag, der træder i kraft for 2023. Ingen af disse har påvirket indregning og måling i 2023 eller forventes at påvirke selskabet.

### Totalindkomstopgørelsen

Præsentationen af totalindkomstopgørelsen er tilpasset til selskabets særlige karakter og er således ikke opstillet som en traditionel funktions- eller artsopdelte totalindkomstopgørelse. I stedet er totalindkomstopgørelsen opstillet således, at selskabets aktivitet ved salg af ejendomme og aktiviteten fra drift af selskabets ejendomme præsenteres hver for sig, idet dette anses for at give et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Indtægter og omkostninger periodeafgrænses, så de omfatter regnskabsåret.

#### NETTOOMSÆTNING

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

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

Den indregnede omsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter

indregnes i omsætningen. Dagsværdien svarer til den aftalte pris tilbagediskonteret til nutidsværdi, hvor betalingsbetingelserne overskrider 12 måneder.

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

#### SALG AF EJENDOMME

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

#### BETALINGSBETINGELSER I SELSKABETS SALGSAFTALER

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

#### DRIFTSINDTÆGTER, HUSLEJE M.V.

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

#### KOSTPRIS

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

#### SALGSOMKOSTNINGER

Afholdte salgsomkostninger udgiftsføres i takt med afholdelsen.

#### DRIFTSOMKOSTNINGER

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

#### ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder

omkostninger til det administrative personale, kontorlokaler og kontoromkostninger samt af- og nedskrivninger på materielle aktiver.

#### FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

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

Finansielle indtægter og omkostninger klassificeres opdelt på de finansielle kategorier.

#### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

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

### Balancen

#### Langfristede aktiver

##### INDRETNING AF LEJEDE LOKALER, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

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

Materielle aktiver afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

INDRETNING AF LEJEDE LOKALER	7 ÅR
DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR	3 - 5 ÅR

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

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

Afskrivninger samt avance og tab indregnes under administrationsomkostninger.

#### Leasingkontrakter

Et leasingaktiv og en leasingforpligtelse indregnes i balancen, når selskabet i henhold til en indgået leasingaftale vedrørende et specifikt identificerbart aktiv får stillet leasingaktivet til rådighed i leasingperioden, og når selskabet opnår ret til stort set alle de økonomiske

fordele fra brugen af det identificerede aktiv og retten til at bestemme over brugen af det identificerede aktiv.

Leasingforpligtelser måles ved første indregning til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse tilbagediskonteret med en alternativ lånerente. Følgende leasingbetalinger indregnes som en del af leasingforpligtelsen:

- Faste betalinger.
- Variable betalinger, som ændrer sig i takt med ændringer i et indeks eller en rente, baseret på pågældende indeks eller rente.
- Skyldige betalinger under en restværdigaranti.

Leasingforpligtelsen måles til amortiseret kostpris under den effektive rentes metode. Leasingforpligtelsen genberegnes, når der er ændringer i de underliggende kontraktuelle pengestrømme fra ændringer i et indeks eller en rente, hvis der er ændringer i selskabets estimat af en restværdigaranti.

Leasingaktivet måles ved første indregning til kostpris, hvilket svarer til værdien af leasingforpligtelsen korrigeret for forudbetalte leasingbetalinger med tillæg af direkte relaterede omkostninger og estimerede omkostninger til nedrivning, istandsættelse eller lignende og fratrukket modtagne rabatter eller andre typer af incitamentsbetalinger fra leasinggiver.

Efterfølgende måles aktivet til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Leasingaktivet afskrives over den korteste af leasingperioden og leasingaktivets brugstid. Afskrivningerne indregnes lineært i resultatopgørelsen.

Leasingaktivet justeres for ændringer i leasingforpligtelsen som følge af ændringer i vilkårene i leasingaftalen eller ændringer i kontraktens pengestrømme i takt med ændringer i et indeks eller en rente.

Leasingaktiver afskrives lineært over den forventede lejeperiode, der udgør:

DRIFTSMATERIEL	3 - 5 ÅR
SALGS- OG ADMINISTRATIONSEJENDOMME	5 ÅR

Selskabet præsenterer leasingaktivet og leasingforpligtelsen særskilt i balancen.

Selskabet har valgt at undlade at indregne leasingaktiver med lav værdi og kortfristede leasingaftaler i balancen. I stedet indregnes leasingydelse vedrørende disse leasingaftaler lineært i resultatopgørelsen.



**Udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i selskabets udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i totalindkomst-opgørelsen.

**Depositum**

Depositum måles til kostpris.

**Kortfristede aktiver****Omsætningsejendomme**

Omsætningsejendomme, som omfatter ejendomme og grundarealer, måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. En sådan nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten 'Nedskrivninger på ejendomme'.

Kostpris omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger direkte relateret til overtagelsen samt efterfølgende forbedringer og efterfølgende regulering af kostpris aftalt ved oprindeligt køb. Kostprisen ved apportindskud af ejendomme svarer til vurderet markedsværdi. I den vurderede markedsværdi er indregnet eventuelle miljøforpligtelser. Nettorealiseringsværdien 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 til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter den simplificerede expected credit loss-model, hvorefter det samlede tab indregnes straks resultatopgørelsen på samme tidspunkt som tilgodehavendet indregnes i balancen på baggrund af det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid.

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

Deponerede beløb vedrørende ejendomshandler klassificeres som tilgodehavender.

**Egenkapital****Udbytte**

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

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

**Overkurs ved emission**

Overkurs ved emission omfatter beløb ud over den nominelle aktiekapital, som er indbetalt eller apportindskudt af aktionærerne ved kapitaludvidelser.

**Kortfristede gældsforpligtelser****Ejendomme med negativ værdi**

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

**Finansielle gældsforpligtelser**

Leverandørgæld, anden gæld, leasingforpligtelser og selskabsskat indgår i kategorien andre finansielle gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst med fradrag af betalte acontoskatte.

**Forudbetalinger suspensive salg**

Forudbetalinger vedrørende suspensive salg vedrører deponeringer på ej indtægtsførte handler.

**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 efter den indirekte metode som resultat før skat reguleret for ikkekontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalte renter, herunder renteelementet på indregnede leasingforpligtelser 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, afdrag på leasinggæld samt betaling af udbytte til aktionær.

#### Likvider

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

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

#### Nøgletal

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

EGENKAPITALENS FORRENTNING EFTER SKAT	<u>RESULTAT EFTER SKAT</u> GNS. EGENKAPITAL
AFKASTGRAD	<u>EBIT + FINANS. INDT.</u> GNS. BALANCESUM
SOLIDITETSGRAD	<u>EGENKAPITAL ULTIMO</u> PASSIVER I ALT

## Note 2 Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

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

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

#### Tidspunkt for indregning af indtægter ved betingede salg af ejendomme

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

#### Måling af ejendomme

Varebeholdninger, som omfatter ejendomme og grundarealer, måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. I 4. kvartal foretages årligt en nedskrivningsvurdering af selskabets ejendomme ved at sammenholde de regnskabsmæssige værdier for ejendommen med budgetterede netto salgssummer i indeværende regnskabsår og budgetterede netto salgssummer i det efterfølgende år. Ejendommene gennemgås med henblik på at vurdere om der kan være usikkerhed om, hvorvidt den regnskabsmæssige værdi svarer til den forventede fremtidige nettorealisationsværdi. Ved denne vurdering forudsættes at salg ikke gennemføres som et tvangssalg. Hvis der er tvivl om, hvorvidt nettorealisationsværdi er lavere end kostprisen på større ejendomme, inddrages en vurdering fra en ekstern mægler.

## Note 3 Risici

### Markedsmæssige risici

Selskabets økonomiske resultat og stilling er afhængig, dels af markedsforholdene på ejendomsmarkedet, dels af udviklingen på kapitalmarkedet. Selskabets ejendomme er forsikrede for fysiske skader og ansvar. Selskabet vurderes ikke at have tekniske risici. Selskabet er ikke involveret i nogle retstvister.

Prisudviklingen for selskabets ejendomme påvirkes af erhvervsudviklingen, udviklingen i trafikstrukturer og behovet for boliger kombineret med, hvorledes udbuddet af egnede ejendomme er i balance med efterspørgslen. Alle disse forhold påvirkes af den generelle udvikling i økonomien, herunder også af udviklingen i investeringsrenten og investorernes afkastkrav. Det må endvidere konstateres, at der er regionale forskelle i efterspørgslen efter både boliger og 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 og grunde er forurenede. Når selskabet overtager en ejendom, indgår forventningerne til fremtidige oprensningsudgifter i værdisætningen. Disse udgifter kan ændre sig efterfølgende, enten fordi forureningen viser sig at have et andet omfang end forventet, eller fordi myndighedernes krav til oprensningens art og omfang skærpes.

### Finansielle risici

Alle selskabets køb og salg af ejendomme foregår i danske kroner. Selskabets placering af indlån sker på dag til dag markedet eller på aftalevilkår. Der sker en risikospredning ved, at indskud og depoter fordeles på et antal store og mellemstore pengeinstitutter. For alle pengeinstitutters vedkommende er maksimumsgrænser fastlagt. Selskabet anvender i øvrigt ikke finansielle instrumenter.

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

En renteændring på 1 % skønnes at påvirke selskabets finansielle poster i 2024 med  $\pm$  3,0 mio. kr.

Selskabet vurderer, at der ikke er knyttet væsentlig kreditrisiko til tilgodehavender fra salg af ejendomme. Som udgangspunkt overdrages ejendommene først, når hele købesummen er deponeret. I enkelte tilfælde sikres en restkøbesum ved, at der udstedes pantebrev i ejendommen eller modsvarende sikkerhedsform.

Det er selskabets opfattelse, at den kostpris selskabets ikke solgte ejendomme måles til i årsrapporten, tager højde for de aktuelle risici, herunder også væsentlige ændringer i investeringsrenten. Eventuelle nedskrivninger i forbindelse med måling af værdien af selskabets ejendomme foretages i totalindkomstopgørelsen under posten nedskrivninger af ejendomme.

## Note 4 Nettoomsætning

2023

2022

SALGSSUM, OVERDRAGEDE HANDLER	543.229	543.924
REGULERING SALGSSUM, TIDLIGERE ÅRS SALG	15.083	2.500
	<b>558.312</b>	<b>546.424</b>

## Note 5 Kostpris

ANSKAFSELSESSUM, SOLGTE EJENDOMME	215.035	269.701
REGULERING KOSTPRIS, TIDLIGERE ÅRS SALG	-2.552	1.733
	<b>212.483</b>	<b>271.434</b>

## Note 6 Driftsomkostninger

EJENDOMSSKATTER MV.	11.440	10.100
EJENDOMSSKATTER TIDLIGERE ÅR	363	-283
VICEVÆRT, VAGT OG ALARM MV.	6.973	10.492
REPARATION OG VEDLIGEHOLDELSE	2.034	2.717
DRIFTSOMKOSTNINGER I ØVRIGT	8.461	13.993
	<b>29.271</b>	<b>37.019</b>

## Note 7 Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indgår personaleomkostninger således:

GAGER OG LØNNINGER	18.089	16.384
SOCIALE OMKOSTNINGER	122	128
	<b>18.211</b>	<b>16.512</b>
VEDERLAG TIL DIREKTION:		
ADM. DIREKTØR, FAST GAGE	2.520	2.400
BONUSORDNING *)	537	528
<b>ADM. DIREKTØR, I ALT</b>	<b>3.057</b>	<b>2.928</b>
DIREKTØR, FAST GAGE FRATRÅDT 1/12-22	0	1.885
BONUSORDNING *)	0	415
<b>DIREKTØR, I ALT</b>	<b>0</b>	<b>2.300</b>
VEDERLAG TIL BESTYRELSE:		
FORMAND	300	300
NÆSTFORMAND	200	200
ØVRIGE 2-3 BESTYRELSESMEDLEMMER	200	233
	<b>700</b>	<b>733</b>
<b>GAGER OG LØNNINGER MV. I ALT</b>	<b>21.968</b>	<b>22.473</b>



2023                      2022

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

Der ydes ikke særskilte pensionsbidrag til direktionen.

Den administrerende direktørs opsigelsesvarsel er 12 måneder fra selskabets side og 6 måneder fra den adm.direktørs side. Der er ikke indgået aftaler om fratrædelsesgodtgørelser med direktionen.

Ud over det anførte vederlag til direktionen er der stillet nødvendigt telekommunikationsudstyr, aviser og et kreditkort til rådighed.

DER ER STILLET FRI BIL TIL RÅDIGHED FOR DEN ADM. DIREKTØR.

BESKATNINGSVÆRDIEN HERAF UDGØR

78

84

DER ER STILLET FRI BIL TIL RÅDIGHED FOR DIREKTØREN.

BESKATNINGSVÆRDIEN HERAF UDGØR

0

98

**DET GENNEMSNITLIGE ANTAL ANSATTE HAR UDGJORT**

**24**

**24**

## Note 8 Afskrivninger

AFSKRIVNINGER, MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

358

360

AFSKRIVNINGER, LEASINGAKTIVER

2.086

2.071

**2.444**

**2.431**

## Note 9 Finansieringsindtægter

RENTEINDTÆGTER TILGODEHAVENDE SOLGTE EJENDOMME

23

1.859

RENTEINDTÆGTER ANDRE TILGODEHAVENDER

1

2

RENTEINDTÆGTER DEPONERINGER

810

56

RENTEINDTÆGTER LIKVIDE BEHOLDNINGER

10.577

658

**AFKAST UDLÅN OG TILGODEHAVENDER**

**11.411**

**2.575**

**FINANSIERINGSINDTÆGTER I ALT**

**11.411**

**2.575**

## Note 10 Finansieringsomkostninger

RENTER ANDEN GÆLD

63

80

RENTEOMKOSTNINGER LIKVIDE BEHOLDNINGER

0

563

RENTEOMKOSTNINGER DEPONERINGER

0

57

RENTER SELSKABSSKAT

50

20

**FINANSIERINGSOMKOSTNINGER I ALT**

**113**

**720**

## Note 11 Skat af årets resultat

2023

2022

ÅRETS SKAT KAN OPDELES SÅLEDES:

SKAT AF ÅRETS RESULTAT	58.701	49.208
	<b>58.701</b>	<b>49.208</b>

SKAT AF ÅRETS RESULTAT FREMKOMMER SÅLEDES:

AKTUEL SKAT	58.201	39.708
REGULERING AF UDSKUDT SKAT	500	9.500
	<b>58.701</b>	<b>49.208</b>

AFSTEMNING AF SELSKABETS EFFEKTIVE SKATTEPROCENT:

<b>SELSKABSSKATTEPROCENT</b>	<b>22,0%</b>	<b>22,0%</b>
<b>EFFEKTIV SKATTEPROCENT</b>	<b>22,0%</b>	<b>22,0%</b>

## Note 12 Materielle aktiver

INDRETNING AF LEJEDE LOKALER, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

ANSKAFELSESSUM 1. JANUAR	3.774	2.958
TILGANG	389	870
AFGANG	0	54
<b>ANSKAFELSESSUM 31. DECEMBER</b>	<b>4.163</b>	<b>3.774</b>
AFSKRIVNINGER 1. JANUAR	2.521	2.215
AFSKRIVNING VEDRØRENDE AFGANG	0	54
ÅRETS AFSKRIVNING	358	360
<b>AFSKRIVNINGER 31. DECEMBER</b>	<b>2.879</b>	<b>2.521</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER</b>	<b>1.284</b>	<b>1.253</b>

Forventet levetid, 3-7 år

LEASINGAKTIVER	Ejendomme	Driftsmidler	Total
BALANCE PR. 1. JANUAR 2023 (TIDLIGERE INDREGNET UNDER MATERIELLE AKTIVER)	3.323	490	3.813
ÅRETS TILGANG	87	456	543
ÅRETS AFGANG	0	357	357
AFSKRIVNING VEDRØRENDE AFGANG	0	343	343
AFSKRIVNINGER FOR ÅRET	1.772	314	2.086
<b>BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023</b>	<b>1.638</b>	<b>618</b>	<b>2.256</b>

Der henvises til note 1 for en beskrivelse af omfang af leasingkontrakter, eksponering af potentielle pengestrømme og proces for fastlæggelse af diskonteringsrente.

## 2023                      2022

FORFALD AF LEASINGFORPLIGTELSE:		
FORFALD INDENFOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	1.927	1.956
FORFALD MELLEM 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	236	1.737
FORFALD OVER 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	93	120
<b>TOTAL IKKE DISKONTERET LEASINGFORPLIGTELSE PR. 31. DECEMBER</b>	<b>2.256</b>	<b>3.813</b>
LEASINGFORPLIGTELSE INDREGNET I BALANCEN		
KORTFRISTET	1.927	1.956
LANGFRISTET	329	1.857
<b>I ALT</b>	<b>2.256</b>	<b>3.813</b>

For 2023 har selskabet betalt 2.085 t.kr. (2022: 2.071 t.kr.) vedrørende leasingkontrakter. Heraf udgør rentebetalinger relateret til indregnede leasingforpligtelser 0 t.kr. (2022: 0 t.kr.) og afdrag på indregnet leasinggæld 2.085 t.kr. (2022: 2.071 t.kr.)

## Note 13 Udskudt skat

UDSKUDT SKAT 1. JANUAR	11.800	21.300
ÅRETS REGULERING JF. NOTE 11	-500	-9.500
<b>UDSKUDT SKAT 31. DECEMBER</b>	<b>11.300</b>	<b>11.800</b>
UDSKUDT SKAT INDREGNES SÅLEDES I BALANCEN:		
UDSKUDT SKAT (AKTIV)	11.300	11.800
UDSKUDT SKAT (FORPLIGTELSE)	0	0
	<b>11.300</b>	<b>11.800</b>
<b>UDSKUDT SKAT VEDRØRER EJENDOMME, SOM FORVENTES REALISERET INDENFOR 1-5 ÅR</b>	<b>11.300</b>	<b>11.800</b>

## Note 14 Ejendomme

ANSKAFSELSESSUM 1. JANUAR	650.879	815.848
TILGANG VED APPORTINDSKUD OG KØB	91.852	111.021
TILGANG VED FORBEDRINGER MV.	24.020	12.444
TILGANG AVANCEDELING	0	0
AFGANG, SALG	-229.883	-288.434
<b>ANSKAFSELSESSUM 31. DECEMBER</b>	<b>536.868</b>	<b>650.879</b>
NEDSKRIVNINGER 1. JANUAR	7.000	30.000
ÅRETS TILGANG	13.000	3.000
TILBAGEFØRSEL AF NEDSKRIVNING, SUSPENSIV SOLGT EJENDOM	0	-6.000
ÅRETS AFGANG AF TIDLIGERE ÅRS NEDSKRIVNING SOM FØLGE AF SALG	4.400	20.000
<b>NEDSKRIVNINGER 31. DECEMBER</b>	<b>15.600</b>	<b>7.000</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER</b>	<b>521.268</b>	<b>643.879</b>

2023

2022

Den regnskabsmæssige værdi af nedskrevne ejendomme (varelager) udgør 46.000 t. kr.(19.000 t. kr.).

For ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 4.500 t. kr.(4.500 kr.), er indgået aftale om deling af avance med oprindelig ejer, såfremt ejendommene sælges inden for en nærmere fastsat periode. Avancedelingen er forhandlet individuelt på hver enkelt ejendom og indregnes på salgstidspunktet som et tillæg til kostprisen.

## AKTIVER

## OMSÆTNINGSEJENDOMME

FORVENTET SALG INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	222.000	228.000
FORVENTET SALG OVER 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	299.268	415.879
	<b>521.268</b>	<b>643.879</b>

## Note 15 Selskabsskat

TILGODEHAVENDE SELSKABSSKAT 1. JANUAR	-4.712	3.563
REGULERING TIDLIGERE ÅR	0	0
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	-58.201	-39.708
BETALT SELSKABSSKAT I ÅRET	26.713	31.433
	<b>-36.200</b>	<b>-4.712</b>

## Note 16 Anden gæld

MILJØOPGAVER OG BYGGEMODNING, SOLGTE EJENDOMME	24.878	42.613
AVANCEDELING SOLGTE EJENDOMME	5.000	35.000
SKYLDIG MOMS	0	0
ØVRIG ANDEN GÆLD	7.647	11.941
	<b>37.525</b>	<b>89.554</b>

## Note 17 Eventualforpligtelser

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



## Note 18 2023 2022

### Finansielle aktiver og forpligtelser

#### Finansielle aktiver

##### UDLÅN OG TILGODEHAVENDER:

TILGODEHAVENDER FOR SOLGTE EJENDOMME		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	73	89.666
FORFALD MELLEM 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	0	0
FORFALD MELLEM 2 OG 5 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	1.000	1.000
	<b>1.073</b>	<b>90.666</b>
ANDRE TILGODEHAVENDER		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	<b>4.059</b>	<b>8.285</b>
DEPONERINGER		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	380.452	156.158
FORFALD MELLEM 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	0	14.200
	<b>380.452</b>	<b>170.358</b>
SELSKABSSKAT		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	0	0
LIKVIDE BEHOLDNINGER		
FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	357.034	365.736
<b>UDLÅN OG TILGODEHAVENDER I ALT</b>	<b>742.618</b>	<b>635.045</b>
<b>DAGSVÆRDI FOR UDLÅN OG TILGODEHAVENDER I ALT</b>	<b>742.618</b>	<b>635.045</b>

#### Tilgodehavende solgte ejendomme

Pr. 31. december 2023 (2022: ingen) er betalingsbetingelserne ikke overskredet på nogle af selskabets tilgodehavender.

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

2023

2022

Maksimal kreditrisiko er 742.618 t. kr. (635.045 t. kr.). På balancedagen er der modtaget garantier for 7.088 t. kr. (2.081 t. kr.). I tilgodehavender for solgte ejendomme udgør en debitor 93 % (99 %).

**FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE**

Forfald på kort- og langfristede leasingforpligtelser henvises til note 12

**ANDEN GÆLD**

FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	25.025	77.054
FORFALD MELLE 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	12.500	12.500
	<b>37.525</b>	<b>89.554</b>

**ANDRE GÆLDSFORPLIGTELSE**

FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	6.758	4.847
	<b>6.758</b>	<b>4.847</b>

**FORUDBETALINGER, SUSPENSIVE SALG**

FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	50.458	9.900
FORFALD MELLE 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	0	14.200
	<b>50.458</b>	<b>24.100</b>

**SELSKABSSKAT**

FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	36.200	4.712
---	--------	-------

**FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT**

130.941 123.213

**DAGSVÆRDI FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT**

130.941 123.213

**Kontraktaktiver og -forpligtelser****KONTRAKTAKTIVER**

TILGODEHAVENDER FRA SOLGTE EJENDOMME	1.073	90.666
DEPONERINGER, EJENDOMSSALG	380.452	170.358
	<b>381.525</b>	<b>261.024</b>

**KONTRAKTFORPLIGTELSE**

FORUDBETALINGER SUSPENSIVE SALG	50.458	24.100
	<b>50.458</b>	<b>24.100</b>

**Indregnet omsætning relateret til kontraktforpligtelse**

Kontraktforpligtelser vedrørende Forudbetalinger, suspensive salg, pr. 1. januar 2023 på i alt 24,1 mio.kr. (1. januar 2022: 17,8 mio.kr.) er indregnet i omsætningen i 2023 med i alt 9,9 mio.kr. (2022: 3,6 mio.kr.).

**Væsentlige ændringer i kontraktaktiver og -forpligtelser**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i tidshorizonten for opfyldelse af leveringsforpligtelser relateret til regnskabsposterne Deponeringer, ejendomssalg og Forudbetalinger suspensive salg.

## Note 19 Honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor

	2023	2022
LOVPLIGTIG REVISION	407	395
ANDRE ERKLÆRINGER MED SIKKERHED	219	97
SKATTEMÆSSIG ASSISTANCE	0	0
ANDRE YDELSER	127	84
	<b>753</b>	<b>576</b>

## Note 20 Nærtstående parter

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

Årets apportindskud har omfattet 1 (1) indskud. Indskuddene har omfattet 17 (17) ejendomme.

EJENDOMME	38.310	115.120
GÆLD	1.458	4.099
BETALT KONTANT	17.852	53.521
<b>APPORTINDSKUD</b>	<b>19.000</b>	<b>57.500</b>

Ejendommene er indskudt til vurderet markedsværdi.

UDBETALT UDBYTTET I ÅRET	250.000	250.000
GÆLD TIL HOVEDAKTIONÆR	0	0

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen, hvor Staten ved Finansministeriet som eneaktionær afgiver samtlige stemmer. Nye bestyrelseskandidater indstilles til valg efter en dialog mellem bestyrelsens formand og finansministeren.

For en beskrivelse af vederlag til direktion og bestyrelse henvises til note 7.

## Note 21 Kapitalforhold

Selskabets ledelse foretager løbende vurdering af selskabets kapitalberedskab, dvs. størrelse af egenkapital og likviditet, herunder likviditetsbehov med henblik på betaling af forestående indskud af ejendomme.

Størrelsen af fremtidig udbytte vil afhænge af udviklingen i selskabets resultat og likviditet.

## Note 22

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

2023

2022

På ekstraordinær generalforsamling den 2. februar 2024 er indskud af 19 ejendomme vedtaget med en apportindskudsværdi på samlet 163,8 mio. kr.

## Note 23

### Artsopdelt totalindkomstopgørelse

Selskabet præsenterer Totalindkomstopgørelsen tilpasset selskabets særlige karakter.

En artsopdelt totalindkomstopgørelse i overensstemmelse med IAS 1 er præsenteret således:

OMSÆTNING	558.312	546.424
VAREFORBRUG	225.483	268.434
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>332.829</b>	<b>277.990</b>
ANDRE DRIFTSINDTÆGTER	10.228	27.205
PERSONALEOMKOSTNINGER	21.968	22.473
ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER	34.197	21.590
ANDRE DRIFTSOMKOSTNINGER	29.271	37.019
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER</b>	<b>257.621</b>	<b>224.113</b>
ÅRETS AFSKRIVNINGER	2.443	2.431
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>	<b>255.178</b>	<b>221.682</b>
FINANSIELLE POSTER	11.298	1.855
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>266.476</b>	<b>223.537</b>
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	58.701	49.208
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>207.775</b>	<b>174.329</b>
ANDEN TOTALINDKOMST	0	0
<b>TOTALINDKOMST</b>	<b>207.775</b>	<b>174.329</b>

## Note 24

### Ny regnskabsregulering

En række nye standarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Freja Ejendomme A/S ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2023, er udsendt. Ingen af dem forventes at få væsentlig indvirkning på regnskabsafleggelsen for Freja Ejendomme A/S.









Man kunne i 2023 opleve mange kulturarrangementer i det tidligere Vridsløselille Statsfængsel i Albertslund – bl.a. den anmelderroste operaforestilling, HJEM. Foto: Per Rasmussen

# Ejendomsoversigt pr. 31. december 2023

EJENDOM	FORMÅL VED INDSKUD	GRUNDAREAL M <sup>2</sup>	ETAGEAREAL M <sup>2</sup>
STUDIESTRÆDE 6, 1455 KØBENHAVN K	UNDERVISNING	250	800
GRUNDTVIGSVEJ 14A&B, 1864 FREDERIKSBERG	BOLIGER	600	1.349
AMAGERFÆLLEDEVEJ 52, 2300 KØBENHAVN S	BOLIG	1.004	-
AMAGERFÆLLEDEVEJ 56, 2300 KØBENHAVN S A	DMINISTRATION	1.000	-
FØLAGER 5, 2500 VALBY, RESTEJD.	GRUNDSTYKKE	2.456	-
HERSTEDLUND, 2620 ALBERTSLUND, RESTEJD.	GRUNDSTYKKE	2.673	-
HOLSBJERGVEJ 20, 2620 ALBERTSLUND	GRUNDSTYKKE	7.688	-
ROSKILDEVEJ 189/ENIGHEDSVEJ 2, 2620 ALBERTSLUND	BOLIG	1.666	238
JONSTRUPVEJ 240, 2750 BALLERUP	KASERNE	302.121	24.000
SØMOSEPARK 1, 2750 BALLERUP, RESTEJD.	GRUNDSTYKKE	8.951	-
WESSELSMINDEVEJ 17A&B, 2850 NÆRUM	SKOVFOGEDBOLIG	4.975	312
STRANDMØLLEVEJ 5, 2942 SKODSBORG	SKOVFOGEDBOLIG	2.068	105
MÅNEDALEN 8, 2970 HØRSHOLM	SKOVAREAL	16.547	-
KROGERUPVEJ 17, 3050 HUMLEBÆK B	OLIG	2.604	151
CARLSBERGVEJ 32E, 3400 HILLERØD, RESTEJD.	BANETERRÆN	2.000	-
VÆRLØSE FLYVESTAION, SYDLEJREN, 3500 VÆRLØSE, RESTEJD.	FLYVESTATION	40.605	-
SKOVBOVÆNGETS ALLE 41 OG 53, 4000 ROSKILDE	BANETERRÆN OG BOLIG	2.587	665
GRUNDAREAL VED MÅGEVEJ/ØRNEVEJ, 4200 SLAGELSE	BANETERRÆN	1.033	-
CAMPUSVEJ 55, 5000 ODENSE, RESTEJD.	LANDBRUGSAREAL	385.381	842
VESTRE STATIONSVEJ 8-10, 5000 ODENSE C	UNDERVISNING	2.555	3.196
FAABORG SYGGEHUS, ODENSEVEJ 51, 5600 FAABORG, RESTEJD.	SYGGEHUS	9.615	100
SØVEJ 3-21, 5792 ÅRSLEV, RESTEJD.	BOLIGER	1.074	130
BREGNEHØJVEJ 13, 6500 VOJENS	BOLIG	877	199
HUMLEVEJ 1, 6500 VOJENS	BOLIG	42.340	224
HUMLEVEJ 4, 6500 VOJENS, NEDREVET	BOLIG	1.888	-
HUMLEVEJ 6, 6500 VOJENS	BOLIG	1.522	157
JERNHYTVEJ 42, 6500 VOJENS, NEDREVET	BOLIG	2.041	-
JERNHYTVEJ 46, 6500 VOJENS, NEDREVET	BOLIG	570	-
KNAGSLEDVEJ 14, 6500 VOJENS	BOLIG	1.162	57
KNAGSLEDVEJ 22, 6500 VOJENS	BOLIG	996	191
KNAGSLEDVEJ 24, 6500 VOJENS	BOLIG	1.012	109
KNAGSLEDVEJ 26, 6500 VOJENS	BOLIG	1.004	161
LADEGÅRDVEJ 1, 6500 VOJENS, RESTEJD.	JORDSTYKKE	42.314	-
LADEGÅRDVEJ 30, 6500 VOJENS, NEDREVET	BOLIG	3.398	-
LADEGÅRDVEJ 7/7A, 6500 VOJENS	BOLIG	11.670	358
M. NISSENS VEJ 1, 6500 VOJENS	BOLIG	1.008	154
M. NISSENS VEJ 2, 6500 VOJENS	BOLIG	2.555	200
M. NISSENS VEJ 5, 6500 VOJENS	BOLIG	3.461	192
ULDALVEJ 12, 6500 VOJENS	BOLIG	666	120
ULDALVEJ 18, 6500 VOJENS	BOLIG	25.170	219
VEDSTEDVEJ 4, 6500 VOJENS, NEDREVET	BOLIG	1.220	-
VEDSTEDVEJ 5, 6500 VOJENS, NEDREVET	BOLIG	1.471	-
VISMARLUNDVEJ 14, 6500 VOJENS	BOLIG	1.750	231
VOJENSVEJ 5, 6500 VOJENS	BOLIG	14.600	522
ØSTRE LILHOLTVEJ 1, 6500 VOJENS, RESTEJD.	JORDSTYKKE	83.554	-
NIELS BOHRS VEJ 9, 6700 ESBJERG	UNDERVISNING	18.600	4.984
BLÅBJERGVEJ 50, 6830 NR. NEBEL	BOLIG	11.617	362
NØRREPORT 16-20, 8000 AARHUS	UNDERVISNING	3.255	5.314
NØRREPORT 20, 8000 AARHUS	UNDERVISNING	988	1.200
TOVHØJVEJ 4, GEDING, 8381 TILST	BOLIG	18.103	2.595
VIDEBECHS ALLÉ 15B, 8800 VIBORG	VANDTÅRN	2.877	60
FREDRIK BAJERS VEJ 7E, 9220 AALBORG Ø	UNDERVISNING	3.468	3.898
EJSTRUPVEJ 22, 9460 BROVST	BOLIG	1.914	84

## Ejendomme med optionsaftale eller betinget skøde med suspensive vilkår pr. 31. december 2023

EJENDOM	FORMÅL VED INDSKUD	GRUNDAREAL M <sup>2</sup>	ETAGEAREAL M <sup>2</sup>
VASBYGADE 10 OG 22, 2450 KØBENHAVN SV, RESTEJD.	TOLDKAMMER	77.932	20.965
FÆNGSELSVEJ - VRIDSLØSELILLE STATSFÆNGSEL, 2620 ALBERTSLUND RESTEJD.	FÆNGSEL	108.150	24.184
MØRKHØJ BYGADE 19, 2860 SØBORG	ADMINISTRATION OG LABORATORIUM	47.064	20.025
CAMPUSVEJ 55, 5000 ODENSE, DELSALG	LANDBRUGSAREAL	4.461	-
HADERSLEVVEJ 52, 6200 AABENRAA	POLITISTATION	9.157	3.462
LILHOLTVEJ 6 MFL., 6500 VOJENS	LANDBRUGSEJENDOM	1.392.104	4.164
LILHOLTVEJ 41, 6500 VOJENS	LANDBRUGSEJENDOM	280.000	-

## Ejendomme solgt i 2023

EJENDOM	FORMÅL VED INDSKUD	GRUNDAREAL M <sup>2</sup>	ETAGEAREAL M <sup>2</sup>
FÆNGSELSVEJ 39 - VRIDSLØSELILLE STATSFÆNGSEL, 2620 ALBERTSLUND DELSAG	FÆNGSEL	49.557	1.541
KRINGSHOLMVEJ 2, 2630 GREVE	GRUNDAREAL	14.000	-
LANGEBJERG 5, 2850 NÆRUM	CAMPINGPLADS	80.000	100
HAVNEVEJ 25 - HORNØK HOSPITAL, 3100 HORNØK	HOSPITAL	4.835	5.280
SØBORG SØVEJ 17, 3250 GILLELEJE	BOLIG	5.137	192
TOFTEVEJ 33, 3250 GILLELEJE	BOLIG	21.773	830
TOFTEVEJ 70, 3250 GILLELEJE	BOLIG	42.542	289
RAVNSBJERGVEJ 18, 3400 HILLERØD	BOLIG	7.957	110
MARIANELUNDSVEJ 12, 3490 KVISTGÅRD	BOLIG	2.542	116
UNIVERSITETSVEJ 9-19, 4000 ROSKILDE	UNDERVISNING	9.440	7.260
RISØ HUSE 11-43, 4000 ROSKILDE	GÆSTEBOLIGER	209.565	3.323
RISØ HUSE 50, 4000 ROSKILDE	UNDERVISNING	20.033	4.769
KVARMØSEVEJ 5, 4340 TØLLØSE	BOLIG	315	223
KØGEVEJ 167, 4621 GADSTRUP	FLYVESTATION	280.448	8.677
SÆDDERVEJ 28, 4682 TUREBY	BOLIG	748	158
FLENSBORGVEJ 22, 6360 TINGLEV, DELSALG	LANDBRUGSAREAL	358.337	685
FLENSBORGVEJ 22, 6360 TINGLEV, RESTEJD.	LANDBRUGSEJENDOM	356.913	3.106
ØSTRE LILHOLTVEJ 1, 6500 VOJENS, DELSALG	BOLIG	15.000	222
ØSTRE LILHOLTVEJ 4, 6500 VOJENS	BOLIG	21.615	179
VISMARLUNDVEJ 9, 6500 VOJENS	BOLIG	11.010	225
VESTRE BYVEJ 19, 6500 VOJENS	BOLIG	3.145	150
ULDALVEJ 32, 6500 VOJENS	BOLIG	7.094	269
FÆLLEDEVEJ 9, 6500 VOJENS	BOLIG	27.020	125
KNAGSLEDVEJ 18, 6500 VOJENS	BOLIG	1.020	222
LADEGÅRDVEJ 1, 6500 VOJENS, DELSALG	BOLIG	47.707	823
M. NISSENS VEJ 3, 6500 VOJENS	BOLIG	5.620	238
VISMARLUNDVEJ 12, 6500 VOJENS	BOLIG	1.172	151
VISMARLUNDVEJ 3, 6500 VOJENS	BOLIG	2.648	162
ADGANGSVEJEN 3, 6700 ESBJERG	ADMINISTRATION	LEJET GRUND	5.248
KÆRSHOVEDGÅRD 2, 7430 IKAST	BOLIG	2.876	92
KÆRSHOVEDGÅRD 3, 7430 IKAST	BOLIG	2.876	130
JERNBANEVEJ 62, 8600 SILKEBORG	REMISE	13.810	556
LANGAGERVEJ 2, 9000 AALBORG	UNDERVISNING	21.488	9.356
BIERSTED MOSEVEJ 36, BIERSTED, 9440 AABYBRO	LANDBRUGSEJENDOM	18.999	2.183
KORDALSVEJ 15, 9493 SALTUM	BOLIG	1.200	190



# Management's Review

Profit for the year was DKK 266m before tax based on a selling profit of DKK 346m. In 2022, these figures were DKK 224m and DKK 275m, respectively. The profit was generated by 35 property transactions that included sales of 31 properties and four partial sales, resulting in total revenue of DKK 558m (2022: DKK 546m).

The most recent earnings expectations were published in a stock exchange announcement of 21 December 2023, according to which expected profit before tax was adjusted upwards from DKK 100-200m to around DKK 240-260m.

In a market of declining prices and rising interest rates, Freja Ejendomme has in the past year increased its focus on the ongoing risk management of major development projects and suspensive sales. Where investors have acquired major development projects on suspensive conditions at a time of more favourable market conditions for the seller, Freja Ejendomme has concentrated on achieving the subgoals of the contracts, ensuring the security of the contracts and finalizing the transactions.

In 2023, Freja Ejendomme took over 17 new properties from a number of different contributors. The 2023 collection of new properties is a diverse mix, which, overall, represents a relatively modest selling price. Of the 17 properties contributed, 6 are located around Fighter Wing Skrydstrup.

Internally at Freja Ejendomme, the 2025 strategy has once again been the center of attention. Implementation of key elements of the strategy is subject to continuous follow-up. This also applies to the contribution of new properties and the cooperation with the Danish regions, where a focal point is motivating the addition of development projects and properties in major cities to ensure the fulfillment of Freja Ejendomme's objectives.

Moreover, this year, important work was carried out in terms of updating and adjusting the 2025 strategy to ensure a clearer link between Freja Ejendomme's value creation areas and strategic initiatives. The updated 2025 strategy defines five areas of value creation, which address economic added value, environmental sustainability, culture and urban life, architectural quality and special social considerations. A definition and an ambition have been formulated for each of these value creation areas. Another part of the strategy adjustment is to modify the current wording of the vision and mission to reflect, to a much greater extent, a major, meaningful social responsibility emphasizing that Freja Ejendomme's ambitions go beyond being an efficient and profitable real estate company.

Strategic communication remains a key focal point of the organization's 2025 strategy, and the past year once again indicated a strong need for ongoing communication and dialogue with the company's many stakeholders across the country.

To increase focus on ESG and the establishment of early urban life in several of our development properties, Freja Ejendomme is currently strengthening its organization in these two areas.

## Development projects

The development of Jernbanebyen – a development project covering approx. 365,000 square meters located between Vasbygade and Vesterbro in Copenhagen – remains Freja Ejendomme's greatest and most resource-intensive development project.

Freja Ejendomme's share of Jernbanebyen has been sold on suspensive conditions subject to an approved local development plan, and Freja Ejendomme therefore maintains its attention on the progress and risk management of this project.

Over the past year, Freja Ejendomme, DSB Ejendomsudvikling and Baneby Konsortiet have collaborated closely with the City of Copenhagen on the preparation of an overall local development plan for the entire area. A comprehensive task which builds on the initial report that was approved politically in 2022.

The Municipality of Albertslund is the location of Freja Ejendomme's second largest development project, Vridsløse, which reached several major milestones in the past year. In February, the local council of Albertslund approved the framework for a local development plan for the 160,000 square meters of prison grounds, and by the end of 2023, the first local development plan granting building rights was adopted. The plan grants building rights to about 800 homes, which constitutes about half the total number of residential units in Vridsløse. As a result of the adoption of the first local development plan, A. Enggaard took over this subarea at the end of the year.

Freja Ejendomme has decided to put the development of the Jonstrup Camp into a green and attractive residential area on hold until 2026. Instead, Freja Ejendomme will explore the possibilities of using parts of the property for temporary functions until 2025/2026.

In 2023, Freja Ejendomme initiated the development of 'Mørkhøj Bygade', a former industrial area of 52,000 square meters in Gladsaxe, which is to become a mixed

district of primarily housing, some businesses and large green, recreational areas. The plan is to have the new district and buildings DGNB-certified at gold level, making it the first sustainably certified urban area of the Municipality of Gladsaxe.

In addition to Freja Ejendomme's involvement, the project is supported by the property developer ALFA Development, which bought the property from Freja Ejendomme in 2020. Freja Ejendomme will maintain a key role in the development project until a local development plan has been adopted, which is expected to take place in 2024.

In 2023, Freja Ejendomme worked on obtaining a new development project in Odense. In connection with the establishment of the new Odense University Hospital (OUH), the Region of Southern Denmark is facing a relocation of hospital functions from the existing OUH to the new super hospital. The goal is for the Region of Southern Denmark and Freja Ejendomme, in collaboration with the Municipality of Odense, to work closely together on developing the vast area into a new district of Odense.

### Sales

Freja Ejendomme's sales department completed 35 property transactions in 2023, comprising the sale of 31 properties and four partial sales. Freja Ejendomme completed a total of 36 transactions in 2022, and, thus, the transaction volume of completed sales for 2023 is on a par with last year.

As in previous years, this year's transactions represent many different properties all over the country, comprising everything from rangers' homes in beautiful locations to university buildings in Roskilde and a camping site in a scenic area of Nærum. Major transactions of the year included a large development property on Langagervej in Aalborg, campus buildings on Universitetsvej in Roskilde and a building on Adgangsvejen in Esbjerg, which previously accommodated the tax authorities, as well as part of Skjalstrup Air Base near Roskilde Airport. In April, we announced the sale of high-profile Hornbæk Hospital to Copi Group. In the past year, we also sold several old properties in the portfolio, including the former police station in Aabenraa and a horse property in Gilleleje.

The Municipality of Haderslev was once again a busy area in 2023. During the year, Freja Ejendomme completed 11 sales of properties located in the red zone at Fighter Wing Skrydstrup, which is a fairly satisfactory result. In addition, we demolished five properties deemed to be in such poor condition that they were unsaleable, implying

that a demolition would therefore strengthen and benefit the local area. Since the initiation of our extensive sales efforts in September 2021, Freja Ejendomme has sold a total of 24 properties at Fighter Wing Skrydstrup and demolished 9.

### Outlook for 2024

The year 2024 will focus on the progress of current development projects and realization of suspensive sales. In addition, we intend to work hard on executing the 2025 strategy update. Inflation and interest rates are, moreover, expected to stabilize, if not decline, in 2024, which offers the hope for a property market in which more large transactions may be conducted than in 2023.

The addition of several attractive properties with sales or development potential in 2024 is crucial if Freja Ejendomme is to meet the goals of its 2025 strategy. The contribution of new properties in 2024 is, nonetheless, expected to be on a par with the level of property additions from 2022 and 2023.

In our experience, this will cause the organization to focus on the existing properties in the portfolio and explore the opportunities and potential of such properties instead. We will also focus on realizing the suspensive transactions from previous years, where a local development plan constitutes the final outstanding matter before the transactions are finally completed.

Another focal point in connection with the execution of the updated 2025 strategy will be achieving the ambitions related to the five areas of value creation, which address economic added value, environmental sustainability, culture and urban life, architectural quality and special social considerations.

Freja Ejendomme's primary goal is, inherently, always to run a responsible and profitable business. Nevertheless, the organization now intends to increase its attention to and organizational efforts on all of the above five value creation areas and thus assume a far greater responsibility for contributing to society. In 2024, the ESG area will be strengthened in the organization to enhance the quality of our social contribution; not least within environmental and social sustainability.

Another area of attention will be the temporary urban life of the new, major and long-term development projects, where we will step up our efforts and build on the extensive experience gained from both Vridsløse and Jernbanebyen.

The intensive and long-standing process of developing Jernbanebyen into a green and healthy district will reach its initial culmination in 2024, when Freja Ejendomme, DSB Ejendomsudvikling and Baneby Konsortiet, in close collaboration with a large number of advisors and the City of Copenhagen, will finalize the local development plan proposal that will subsequently be submitted for political consideration and public consultation. Citizen involvement, communication and ongoing dialogue with the many stakeholders of the project are anticipated to require considerable resources in the coming year.

The longstanding development project of transforming the former Vridsløselille Prison in Albertslund into a green and attractive city district will enter its final phase in 2024 for Freja Ejendomme. With the master plan, the framework for a local development plan and the first local development plan in place, Freja Ejendomme's role is, according to the usual course of things, phased out. Thus, the plan is to transfer the remaining part of the property to A. Enggaard/PKA in 2024.

Freja Ejendomme will continue its development of the former commercial area at Mørkhøj Bygade in Gladsaxe in close collaboration with the buyer of the property, ALFA Development, and the Municipality of Gladsaxe.

Since the development and sale of the Jonstrup Camp have been put on hold, Freja Ejendomme will in 2024 explore the possibilities of using parts of the property for temporary functions until 2025/2026.

As we enter 2024, it is our hope and strong wish that Freja Ejendomme, in cooperation with the Region of Southern Denmark and the Municipality of Odense, will become responsible for the development of the old OUH buildings in Odense. The large area with its highly attractive location has the potential to become a future showcase of modern urban development based distinctly on sustainability. This project is in every way an excellent match for Freja Ejendomme's competencies and many years of experience from similar hospital projects across the country.

We also expect Freja Ejendomme to take over several red zone properties at Fighter Wing Skrydstrup in 2024, and that the sale of these properties will continue to draw on considerable resources in 2024 as the properties are gradually offered on the market through local brokers.

Based on our present knowledge of and expectations for the market in general, the ongoing transactions and contemplated local development planning processes as well as other sales and operational forecasts, we expect revenue of about DKK 300-500m and a profit before tax in the order of DKK 125-200m in 2024.

# Financial highlights

(DKKm)	2023	2022
<b>PROFIT AND LOSS ACCOUNT</b>		
REVENUE	558.3	546.4
PROFIT ON PROPERTY AND DEVELOPMENT	306.6	263.4
PROFIT ON OPERATIONS OF PROPERTIES	-19,0	-9.8
PROFIT ON PROPERTY ACTIVITIES, TOTAL	287.6	253.6
ADMINISTRATION AND OTHER EXPENSES	32.4	31.9
PROFIT BEFORE NET FINANCIALS (EBIT)	255.2	221.7
NET FINANCIALS	11.3	-1.9
PROFIT BEFORE TAX	266.5	223.5
TAX ON PROFIT FOR THE YEAR	-58.7	-49.2
<b>NET PROFIT FOR THE YEAR (TOTAL INCOME)</b>	<b>207.8</b>	<b>174.3</b>
<b>BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER</b>		
NON-CURRENT ASSETS	15.4	17.5
CURRENT ASSETS	1,263.9	1,278.9
<b>ASSETS, TOTAL</b>	<b>1,279.3</b>	<b>1,296.4</b>
SHAREHOLDERS' EQUITY	1,146.1	1,169.3
LONG-TERM LIABILITIES	0.3	1.9
SHORT-TERM LIABILITIES	132.9	125.2
<b>LIABILITIES AND EQUITY, TOTAL</b>	<b>1,279.3</b>	<b>1,296.4</b>



