

Erhvervsstyrelsen
og
ejerne Den Danske Stat
v/ Finansministeriet

FREJA
EJENDOMME

FREJA EJENDOMME A/S
GAMMEL KONGEVEJ 60, 15. SAL
1850 FREDERIKSBERG C

TLF +45 3373 0800
WEB FREJAEJENDOMME.DK

CVR 20 54 48 48

Den 24. april 2025

Delårsrapport pr. 31. marts 2025

Selskabets bestyrelse har på sit møde i dag godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2025.

- Resultat før skat i perioden blev på 130,3 mio. kr. (2024: 151,3 mio. kr.), mens resultat efter skat blev på 101,6 mio. kr. (2024: 118,0 mio. kr.).
- Selskabets likviditet var pr. 31. marts 2025 positiv med 539,8 mio. kr.
- Selskabet har i Årsrapporten for 2024 udmeldt en resultatforventning for 2025 før skat i størrelsesordenen 900-1.100 mio. kr. før skat. Resultatet vil i høj grad være afhængigt af indregning af det betingede salg af Jernbanebyen.

På baggrund af forventningerne til salget i den resterende del af 2025 fastholdes forventningen til et resultat før skat i størrelsesordenen 900-1.100 mio. kr.

Med venlig hilsen

Hans J. Carstensen
bestyrelsesformand

Christina Jørgensen
adm. direktør

Indhold:

	side
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsens beretning	4
Ledelsespåtegning	5

Bilag:

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

Hoved- og Nøgletal

(mio. kr.)

	01.01. - 31.03.2025	01.01. - 31.03.2024	01.01. - 31.12.2024
Totalindkomstopgørelse			
Resultat af salg og udvikling af ejendomme	135,0	157,3	211,6
Resultat af drift af ejendomme	1,3	-4,5	-4,9
Resultat af ejendomsvirksomhed	136,3	152,8	206,7
Administration m.v.	-8,0	-7,7	-32,8
Resultat før finansielle poster (EBIT)	128,3	145,1	173,9
Finansielle poster, netto	2,0	6,2	11,1
Resultat før skat	130,3	151,3	185,0
Skat af periodens resultat	-28,7	-33,3	-40,7
Periodens resultat	101,6	118,0	144,3
Anden totalindkomst	0,0	0,0	0,0
Totalindkomst	101,6	118,0	144,3
Balance pr.	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Langfristede aktiver	13,8	15,4	14,1
Kortfristede aktiver	1.271,4	1.431,5	1.193,4
Aktiver i alt	1.285,2	1.446,9	1.207,5
Egenkapital	1.241,5	1.345,7	1.139,9
Langfristede forpligtelser	0,2	0,2	0,3
Kortfristede forpligtelser	43,5	101,0	67,3
Passiver i alt	1.285,2	1.446,9	1.207,5
Nøgletal	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Afkastgrad *)	11%	12%	15%
Egenkapitalens forrentning efter skat	9%	9%	13%
Soliditetsgrad	97%	93%	94%
Pengestrømsopgørelse	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Pengestrøm fra driftsaktivitet	227,4	-84,0	308,1
Pengestrøm til investeringsaktivitet	0,0	-0,5	-0,6
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-0,1	-0,6	-352,0
Pengestrøm i alt	227,3	-85,1	-44,5
Likvider ultimo	539,8	271,9	312,5

*)EBIT + finansielle indtægter/gns. balance

Ledelsens beretning

Efter et 2024, hvor markedet rettede sig, var forventningen, at tendensen ville fortsætte ind i 2025 med et svagt stigende marked. Det er vores fornemmelse, at første kvartal har bekræftet denne tendens, men med den nye uro på de finansielle markeder er det lige nu usikkert, hvilken vej markedet vil udvikle sig.

Tomgangen for investeringsejendommene er fortsat lav, og huslejeniveauet for især boliger ventes at stige, og vi vurderer, at manglende opførelse af nye ejendomme fortsat styrker samme tendens i de store byer.

Vi oplever fortsat fin efterspørgsel på boligejendomme i hele landet, hvor både aktivitet målt i antallet af handler og gennemsnitlig liggetid har været tilfredsstillende.

Perioderesultater

Resultat før skat i perioden blev på 130,3 mio. kr. (2024: 151,3 mio. kr.), mens resultat efter skat blev på 101,6 mio. kr. (2024: 118,0 mio. kr.).

Selskabets likviditet var pr. 31. marts 2025 positiv med 539,8 mio. kr.

Delårsrapporten er ikke revideret.

Væsentlige salgs- og udviklingsaktiviteter

Freja har i perioden gennemført 11 endelige handler, og hertil er der desuden 7 betingede handler, som er indgået i perioden eller i tidligere år. Det største salg i perioden har været endeligt salg af Mørkhøj Bygade, Gladsaxe, som er solgt til ALFA Development og salgene af to ejendomme på Nørreport i Aarhus til Tækker Group.

Lokalplanforslaget for den nye bydel i København, Jernbanebyen, har været i offentlig høring, og en endelig vedtagelse af lokalplanen forventes i andet halvår af 2025. Grundejerne består, foruden Freja Ejendomme, af DSB Ejendomsudvikling, NREP/Urban Partners, Novo Holdings og Industriens Pension.

Forventninger til hele året

Selskabet har i Årsrapporten for 2024 udmeldt en resultatforventning for 2025 før skat i størrelsesordenen 900-1.100 mio. kr. før skat. Resultatet vil i høj grad være afhængigt af indregning af det betingede salg af Jernbanebyen.

På baggrund af forventningerne til salget i den resterende del af 2025 fastholdes forventningen til et resultat før skat i størrelsesordenen 900-1.100 mio. kr.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2025 for Freja ejendomme A/S.

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

Det er vor opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2025 samt af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2025.

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

København, den 24. april 2025

Direktion



Christina Jørgensen
administrerende direktør

Bestyrelsen



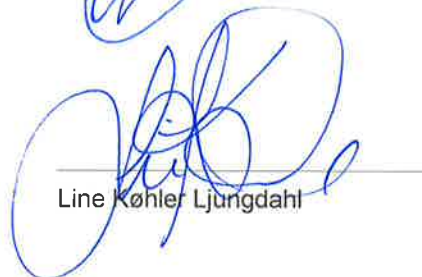
Hans J. Carstensen
bestyrelsesformand



Bo Rygaard
næstformand



Helle Søholt



Line Køhler Ljungdahl



Jakob Axel Nielsen

Totalindkomstopgørelse for perioden

(t. kr.)	01.01. - 31.03.2025	01.01. - 31.03.2024	01.01. - 31.12.2024
Nettoomsætning	294.713	177.998	273.991
Kostpris	-155.770	-17.771	-50.561
Salgsomkostninger	-3.894	-2.892	-11.795
Avance ved periodens salg	135.049	157.335	211.635
Nedskrivning af ejendomme	0	0	0
Resultat af salg og udvikling af ejendomme	135.049	157.335	211.635
Driftsindtægter, husleje m.v.	7.334	1.834	21.063
Driftsomkostninger	-6.068	-6.319	-25.986
Resultat af drift af ejendomme	1.266	-4.485	-4.923
Resultat af ejendomsvirksomhed	136.315	152.850	206.712
Administrationsomkostninger	-8.000	-7.708	-32.752
Resultat før finansielle poster (EBIT)	128.315	145.142	173.960
Finansieringsindtægter	2.004	6.197	11.702
Finansieringsomkostninger	-15	-14	-626
Finansielle poster, netto	1.989	6.183	11.076
Resultat før skat	130.304	151.325	185.036
Skat af periodens resultat	-28.740	-33.300	-40.766
Periodens resultat	101.564	118.025	144.270
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst	101.564	118.025	144.270

Resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0	200.000
Overført resultat	101.564	118.025	-55.730
	101.564	118.025	144.270

Balance pr. 31. marts 2025

(t. kr.)	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Aktiver			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar	1.330	1.707	1.049
Leasingaktiver	545	1.720	1.016
Materielle aktiver i alt	1.875	3.427	2.065
Finansielle aktiver			
Udskudt skat	11.300	11.400	11.500
Depositum	601	595	601
Finansielle aktiver i alt	11.901	11.995	12.101
Langfristede aktiver i alt	13.776	15.422	14.166
Kortfristede aktiver			
Omsætningsejendomme			
Ejendomme	697.636	663.540	848.294
Omsætningsejendomme i alt	697.636	663.540	848.294
Tilgodehavender			
Tilgodehavende solgte ejendomme	1.016	168.390	1.591
Andre tilgodehavender	13.712	3.782	9.595
Deponeringer, ejendomssalg	16.817	323.788	20.346
Selskabsskat	2.494	0	1.034
Tilgodehavender i alt	34.039	495.960	32.566
Likvide beholdninger	539.760	271.940	312.507
Kortfristede aktiver i alt	1.271.435	1.431.440	1.193.367
Aktiver i alt	1.285.211	1.446.862	1.207.533

Balance pr. 31. marts 2025

(t. kr.)	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	75.081	66.781	75.081
Overkurs ved emission	864.813	810.843	864.813
Overført resultat	101.564	118.025	0
Foreslået udbytte	200.000	350.000	200.000
Egenkapital i alt	1.241.458	1.345.649	1.139.894
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Leasingforpligtelser	172	240	272
Langfristede forpligtelser i alt	172	240	272
Kortfristede forpligtelser			
Forudbetalinger suspensive salg	530	49.702	373
Andre gældsforpligtelser	7.774	8.013	15.592
Leasingforpligtelser	373	1.481	5.348
Anden gæld	34.904	34.177	46.054
Selskabsskat	0	7.600	0
Kortfristede forpligtelser i alt	43.581	100.973	67.367
Forpligtelser i alt	43.753	101.213	67.639
Passiver i alt	1.285.211	1.446.862	1.207.533

Pengestrømsopgørelse

(t. kr.)	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Resultat før skat	130.304	151.325	185.036
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.:			
Afskrivninger	189	643	2.494
Nedskrivning af ejendomme	0	0	0
Finansielle poster, netto	-1.989	-6.183	-11.076
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	128.504	145.785	176.454
Forskydning i:			
Omsætningsejendomme	150.658	-60.772	-127.526
Tilgodehavender	-3.542	-167.040	-6.054
Deponeringer, ejendomssalg	3.529	56.664	360.106
Forudbetalinger, suspensive salg	-15.062	-756	-34.866
Andre gældsforpligtelser	2.426	1.255	-1.410
Anden gæld	-11.150	-3.348	8.529
Pengestrøm fra primær drift	255.363	-28.212	375.233
Finansielle poster netto, modtaget	1.989	6.183	11.076
Pengestrøm fra drift før skat	257.352	-22.029	386.309
Betalt selskabsskat	-30.000	-62.000	-78.200
Pengestrøm fra driftsaktivitet	227.352	-84.029	308.109
Investeringer:			
Investering i langfristede aktiver	0	-530	-616
Pengestrøm til investeringsaktivitet	0	-530	-616
Fremmedfinansiering:			
Afdrag på leasinggæld	-99	-535	-2.020
Aktionær:			
Udbetalt udbytte	0	0	-350.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-99	-535	-352.020
Periodens pengestrøm	227.253	-85.094	-44.527
Likvider, primo	312.507	357.034	357.034
Likvider, ultimo	539.760	271.940	312.507
Selskabet har herudover kreditfaciliteter på	5.000	5.000	5.000

Egenkapitalopgørelse

(t. kr.)	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Akkum. resultat	Akkum. udlodning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	61.697	734.427	4.776.487	-5.109.611	-	350.000	1.146.124
Egenkapitalbevægelser i 2024 i alt							
Totalindkomst			144.270		144.270		144.270
Foreslået udbytte				-200.000	-200.000	200.000	-
Periodens kapitaludvidelser ved apportindskud	13.384	186.116				-	199.500
Overført fra overkurs ved emission		-55.730			55.730		-
Udloddet udbytte						-350.000	-350.000
Egenkapitalbevægelser i 2024 i alt	13.384	130.386	144.270	-200.000	-	-150.000	-6.230
Egenkapital 31. december 2024	75.081	864.813	4.920.757	-5.309.611	-	200.000	1.139.894
Egenkapitalbevægelser i 2025							
Totalindkomst			101.564		101.564		101.564
Foreslået udbytte				-	-	-	-
Periodens kapitaludvidelser ved apportindskud	-	-				-	-
Udloddet udbytte						-	-
Egenkapitalbevægelser i 2025 i alt	-	-	101.564	-	101.564	-	101.564
Egenkapital 31. marts 2025	75.081	864.813	5.022.321	-5.309.611	101.564	200.000	1.241.458

Udviklingen i ejendomsporteføljen

	31.03.2025		31.03.2024		31.12.2024	
	Antal	mio. kr.	Antal	mio. kr.	Antal	mio. kr.
Ejendomme med positiv økonomisk værdi						
Saldo, indskudsværdi og forbedringer primo	93	862,9	60	536,9	60	536,9
Tilgang apportindskud og køb af ejendomme	0	0,0	19	157,4	53	386,6
Tilgang, forbedringer m. v.		5,1		2,6		-4,0
Tilgang, avancerdeling		0,0		0,0		0,0
Afgang, salg *)	10	-155,8	5	-17,8	20	-56,6
Saldo ultimo	83	712,2	74	679,1	93	862,9
Nedskrivninger primo		-14,6		-15,6		-15,6
Periodens nedskrivning		0,0		0,0		0,0
Periodens afgang		0,0		0,0		1,0
Nedskrivninger ultimo		-14,6		-15,6		-14,6
Saldo ultimo	83	697,6	74	663,5	93	848,3
I alt primo	93	848,3	60	521,3	60	521,3
I alt ultimo **)	83	697,6	74	663,5	93	848,3

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

**) På 7 ejendomme og 1 delsalg er der indgået optionsaftale eller betinget skøde med suspensive vilkår

Ejendomme pr. 31. marts 2025

Ejendom	Formål ved indskud	Grundareal m ²	Etageareal m ²
Philip De Langes Allé 3, 1435 København K	Undervisning	3.225	1.867
Stuðiestræde 6 bygn. 1, 1455 København K	Undervisning	250	1.206
Stuðiestræde 6 bygn. 3, 1455 København K	Undervisning	655	1.620
Sankt Peders Stræde 5, 1455 København K bygn. 2	Kontor	2.249	5.935
Carsten Niebuhrs Gade 22, 1577 København V	Grundstykke	4.336	-
Grundtvigsvej 14a&b, 1864 Frederiksberg	Boliger	854	1.349
Amagerfælledvej 52&56, 2300 København S	Bolig	2.004	-
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	301.197	23.876
Sømosepark 1, 2750 Ballerup, restejd.	Grundstykke	8.951	-
Strandmøllevej 5, 2942 Skodsborg	Skovfogedbolig	2.068	105
Månedalen 8, 2970 Hørsholm	Skovareal	16.547	229
Mikkeldgård, Rungsted Strandvej, 2970 Kokkedal	Grundstykke	68.847	-
Carlsbergvej 32E, 3400 Hillerød, restejd.	Baneterræn	1.042	-
Dæmpegårdsvej 26-28, 3450 Allerød	Skovfogedbolig	25.445	477
Præstemosevej 36, 3480 Fredensborg	Skovfogedbolig	13.078	365
Værløse Flyvestation, Sydlejren, 3500 Værløse, restejd.	Flyvestation	40.605	-
Hestetangsvej 257, 3520 Farum	Spejderhytte	2.150	215
Qupaloraarsuk 44, Ilulissat, Grønland	Politistation	-	441
Boserupvej 125, 4000 Roskilde	Bolig	5.613	118
Skovbovængets Sidealle 23, 4000 Roskilde	Bolig	774	159
Kongstedvej 78, 4100 Ringsted	Bolig	590	90
Skellerødvej 14, 4100 Ringsted	Bolig	1.705	128
Skellerødvej 16, 4100 Ringsted	Bolig	1.374	141
Dragerup Skovvej 10, 4300 Holbæk	Søminestation	39.802	1.676
Holtevej 20, 4571 Grevinge	Skovfogedbolig	3.070	161
Spanagervej 40, 4632 Bjæverskov	Bolig	4.911	126
Dybsøvejen 34, 4750 Lundby	Bolig	20.340	745
Campusvej 55, 5000 Odense, restejd.	Landbrugsareal	385.381	842
Vestre Stationsvej 8-10, 5000 Odense C	Undervisning	2.555	3.196
J.B. Winsløws Vej 9a, 5000 Odense C	Undervisning	10.806	6.785
J.B. Winsløws Vej 15, 5000 Odense C	Undervisning	42.921	35.869
Faaborg Sygehus, Odensevej 51, 5600 Faaborg, restejd.	Sygehus	14.166	397
Søvej 3-21, 5792 Årslev, restejd.	Boliger	1.074	131
Kalvøvej 18, 20-30, 6230 Rødekro	Boliger	4.000	1.589
Toldbodvej 3, 6330 Padborg bygn. 3&19	Kontor	2.387	1.376
Palægade 3, 6440 Augustenborg bygn. 20	Kontor	2.680	127
Storegade 2, 6440 Augustenborg bygn. 16	Kontor	640	700
Bregnehøjvej 13, 6500 Vojens	Bolig	877	98
Humlevej 1, 6500 Vojens	Bolig	42.340	225
Humlevej 4, 6500 Vojens, nedrevet	Bolig	1.888	-
Humlevej 6, 6500 Vojens	Bolig	1.522	155
Jernhytvej 42, 6500 Vojens, nedrevet	Bolig	2.041	-
Jernhytvej 46, 6500 Vojens, nedrevet	Bolig	570	-
Knagsledvej 14, 6500 Vojens	Bolig	1.162	86
Knagsledvej 24, 6500 Vojens	Bolig	1.012	109
Ladegårdvej 1, 6500 Vojens, restejd.	Jordstykke	42.314	-
Ladegårdvej 30, 6500 Vojens, nedrevet	Bolig	3.398	-
M. Nissens Vej 2, 6500 Vojens	Bolig	2.555	200
M. Nissens Vej 5, 6500 Vojens	Bolig	3.461	208
Uldalvej 12, 6500 Vojens	Bolig	666	120
Vedstedvej 1, 6500 Vojens	Bolig	1.289	159
Vedstedvej 4, 6500 Vojens, nedrevet	Bolig	1.220	-

fortsættes

Ejendomme pr. 31. marts 2025

Ejendom	Formål ved indskud	Grundareal m²	Etageareal m²
fortsat			
Vedstedvej 5, 6500 Vojens, nedrevet	Bolig	1.471	-
Vojensvej 5, 6500 Vojens	Bolig	14.600	522
Østre Lilholtvej 1, 6500 Vojens, restejd.	Jordstykke	69.100	-
Fælledskovvej 5-7, 6500 Vojens, restejd.	Landbrugsejendom	1.447.581	175
Jernhytvej 48, 6500 Vojens	Landbrugsejendom	380.082	794
Jernhytvej 50, 6500 Vojens	Landbrugsejendom	20.014	169
Uldalsvej 10, 6500 Vojens	Bolig	995	80
Niels Bohrs Vej 9, 6700 Esbjerg	Undervisning	18.600	6.416
Kystsvinget, 8400 Ebeltoft	Grundstykke	10.582	-
Grenåvej 12-14, 8410 Rønde	Undervisning og museum	86.684	8.679
Vejløvej 25, 8600 Silkeborg ideel anpart	Undervisning	8.173	3.459
Vinkelvej 93b, Bruunshåb, 8800 Viborg	Museum/Papirfabrik	26.359	2.281
Fredrik Bajers Vej 7E, 9220 Aalborg Ø	Undervisning	3.468	3.898
Pontoppidanstræde 103, 9220 Aalborg Øst	Undervisning	2.500	1.761
Fredrik Bajers Vej 3B, 9220 Aalborg Øst	Undervisning	5.000	3.364
Klarupvej 96, 9270 Klarup	Saltlager	15.706	508
Adelgade 75, 9500 Hobro	Politistation	900	1.366
Sindalsvej 40, 9981 Jerup	Skov	38.680	-

Ejendomme med optionsaftale eller betinget skøde med suspensive vilkår pr. 31. marts 2025

Vasbygade 10 og 22, 2450 København SV, restejd.	Toldkammer	77.932	20.965
Oliversvej 20B, 2605 Brøndby	Bolig	688	115
Wesselsmindevej 17a&b, 2850 Nærum	Skovfogedbolig	4.986	214
Skovbovængets Alle 41 og 53, 4000 Roskilde	Baneterræn og bolig	3.735	695
Blegdammen 3, 4300 Holbæk	Kontor	718	266
Tørninglundvej 8, 6500 Vojens	Landbrugsejendom	728.443	649
Ribevej 84, 6500 Vojens	Landbrugsejendom	885.257	2.882

Ejendomme solgt i 2025

Mørkhøj Bygade 19, 2860 Søborg	Administration og laboratorium	47.064	20.025
Langebjergvej 6A-6B, 3330 Gørlev	Bolig	12.476	337
Stenholt 14, Klitting, 6400 Sønderborg	Skovfogedbolig	14.274	167
Egetoftevej 4, 6400 Sønderborg	Skovfogedbolig	16.777	683
Fælledskovvej 5-7, 6500 Vojens, delsalg	Landbrugsejendom	70.000	4.558
Ørstedesvej 41, 6760 Ribe	Saltlager	33.406	4.463
Blåbjergvej 50, 6830 Nr. Nebel	Bolig	11.617	580
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	2.479
Horsbjergvej 11, Loudal, 8653 Them	Skovfogedbolig	1.440	120

