

FREJA
EJENDOMME

Årsrapport

2024



Indhold

Om denne rapport	5
Ledelsesberetning	
1. Vores forretning	6
Hoved- & nøgletal	8
Et år med opsmøgede ærmer og spirende optimisme	10
Markedsberetning	12
Regnskabsberetning 2024	18
2. Redegørelse for samfundsansvar	20
Fra verdensmål til dagligdag	22
Governance	24
Vores politikker	30
Årets gang i Freja Ejendomme	32
Forretningsmodel	34
ESG	46

3. Påtegninger	64
Ledespåtegning	66
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	68
4. Årsregnskab	70
Totalindkomstopgørelse	72
Balance pr. 31. december	74
Pengestrømsopgørelse	76
Egenkapitalopgørelse	77
Noter	79
5. Andre oplysninger	94
Ejendomsoversigt	96
Management's Review	100
Financial highlights	102



Om denne rapport

Denne rapport er mere end blot en redegørelse for virksomhedens aktiviteter i 2024.

Den fortæller historien om, hvordan vi i Freja Ejendomme arbejder med at understøtte og udvikle de stedbundne potentialer og kvaliteter i statens og regionernes ejendomme over hele landet.

Freja Ejendomme skal rapportere efter CSRD-kravene i regnskabsåret 2025. I år har vi taget vigtige skridt og forberedt os grundigt på de omfattende krav, og årsrapporten tager udgangspunkt i CSRD, selvom ikke alle krav er opfyldt.

Årsrapporten giver et samlet og nuanceret overblik over Freja Ejendommens aktiviteter og resultater. Den omfatter både det traditionelle årsregnskab med finansielle nøgletal og præstationer samt en detaljeret rapportering om ESG-forhold. Rapporten har til formål at synliggøre vores strategier, handlinger og resultater på tværs af centrale økonomiske, sociale, miljømæssige og ledelsesmæssige områder. Vi stræber efter at levere præcise og relevante oplysninger, der giver et klart billede af vores indsats og indvirkning.

I Freja Ejendomme definerer vi samfundsansvar ud fra elementerne økonomisk, socialt og miljømæssigt ansvar. I denne rapport benyttes derfor den engelske betegnelse "ESG", da det både i dansk og international kontekst (herunder FN's Global Compact) er den gængse betegnelse for virksomheders samlede, samfunds-mæssige ansvar inden for Environment, Social og Governance.

Freja Ejendomme satte i 2024 den attraktive ejendom på J.B. Winsløvs Vej 19 i Odense til udlejning. Ejendommen har tidligere huset Syddansk Universitet og er velegnet til eks. firmadomicil, undervisning eller kontorfællesskab.

Vi ser fremad til gavn for de mange

I 2024 har alle medarbejdere i Freja Ejendomme med dedikation og nysgerrighed arbejdet med at integrere ESG, både i vores kultur og i vores strategi, så ansvarlighed indgår som en naturlig del af det at drive forretning i Freja Ejendomme. Derfor har vi genbesøgt vores strategi og er blevet mere tydelige på vores DNA med de muligheder og forpligtelser, vi har, uanset om det er en mindre salgsejendom i Skrydstrup eller et af Københavns største byudviklingsprojekter Jernbanebyen.

Vi har oversat vores erfaringer og strategi til fem værdiskabelsesområder, hvor Freja Ejendomme kan gøre en betydelig forskel. Det giver os et mere agilt og fleksibelt set-up, hvor vi nemmere kan agere i forhold til markedsudviklingen og sikre lønsomheden i vores meget brede ejendomsportefølje. Værdiskabelsesområderne er beskrevet på side 37.

Nu deler vi vores ambitioner for de kommende år og viser, hvordan vi vil styrke vores indsats, samtidig med at vi integrerer ESG-principper i vores arbejde.

Denne rapport er en invitation til at tage del i vores læring mod en fremtid, hvor sociale, kulturelle og bæredygtige ambitioner går hånd i hånd med økonomi.

I den følgende rapport kan du læse om vores indsats og fremskridt, og om hvordan vi arbejder med bæredygtighed hos Freja Ejendomme.

Rigtig god læselyst.

1

Vores forretning

Hoved- & nøgletal	8
Et år med opsmøgede ærmer og spirende optimisme	10
Markedsberetning	12
Regnskabsberetning 2024	18





Hoved- & nøgletal

(mio. kr.)	2024	2023	2022	2021	2020
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
NETTOOMSÆTNING	274,0	558,3	546,4	601,2	769,8
RESULTAT AF SALG OG UDVIKLING AF EJENDOMME	211,6	306,6	263,4	285,9	417,0
RESULTAT AF DRIFT AF EJENDOMME	-4,9	-19,0	-9,8	-0,6	-4,0
RESULTAT AF EJENDOMSVIRKSOMHED	206,7	287,6	253,6	285,3	413,0
ADMINISTRATION M.V.	-32,8	-32,4	-31,9	-32,3	-33,7
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER (EBIT)	173,9	255,2	221,7	253,0	379,3
FINANSIELLE POSTER, NETTO	11,1	11,3	1,8	-2,1	-1,2
RESULTAT FØR SKAT	185,0	266,5	223,5	250,9	378,1
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	-40,7	-58,7	-49,2	-55,4	-83,2
ÅRETS RESULTAT (TOTALINDKOMST)	144,3	207,8	174,3	195,5	294,9
BALANCE PR. 31.12					
LANGFRISTEDE AKTIVER	14,1	15,4	17,5	28,0	28,8
KORTFRISTEDE AKTIVER	1.193,4	1.263,9	1.278,9	1.311,0	1.647,4
AKTIVER I ALT	1.207,5	1.279,3	1.296,4	1.339,0	1.676,2
EGENKAPITAL	1.139,9	1.146,1	1.169,3	1.187,5	1.457,0
LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE	0,3	0,3	1,9	3,4	4,9
KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE	67,3	132,9	125,2	148,1	214,3
PASSIVER I ALT	1.207,5	1.279,3	1.296,4	1.339,0	1.676,2
NØGLETAL					
AFKASTGRAD	15%	21%	17%	17%	22%
EGENKAPITALENS FORRENTNING EFTER SKAT	13%	18%	15%	15%	20%
SOLIDITETSGRAD	94%	90%	90%	89%	87%
PENGESTRØMSOPGØRELSE					
PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET	308,1	243,8	381,7	156,6	715,6
PENGESTRØM TIL INVESTERINGSAKTIVITET	-0,6	-0,4	-0,9	0,2	-0,3

(mio. kr.)	2024	2023	2022	2021	2020
PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-352,0	-252,1	-252,1	-601,9	-401,8
PENGESTRØM I ALT	-44,5	-8,7	128,7	-445,1	313,5
LIKVIDER 31. DECEMBER	312,5	357,0	365,7	237,0	682,1
AKTIEKAPITAL					
AKTIEKAPITAL 1. JANUAR	61,7	60,5	57,0	50,2	46,5
NOM. KAPITALUDVIDELSER VED APPORTINDSKUD	13,4	1,2	3,5	6,8	3,7
AKTIEKAPITAL 31. DECEMBER	75,1	61,7	60,5	57,0	50,2
EGENKAPITALUDVIKLING					
EGENKAPITAL 1. JANUAR	1.146,1	1.169,3	1.187,5	1.457,0	1.462,1
KAPITALUDVIDELSER VED APPORTINDSKUD	199,5	19,0	57,5	135,0	100,0
UDLODDET UDBYTT	-350,0	-250,0	-250,0	-600,0	-400,0
ÅRETS RESULTAT	144,3	207,8	174,3	195,5	294,9
EGENKAPITAL 31. DECEMBER	1.139,9	1.146,1	1.169,3	1.187,5	1.457,0

ÅRETS TIL- OG AFGANG AF EJENDOMME

(ANTAL EJENDOMME)

I ALT	93	20	0	53	60
-------	----	----	---	----	----

BEHOLDNING 31.12.2024

ÅRETS AFGANG

TILGANG KØB/ANNULL.

TILGANG INDSKUD

BEHOLDNING 01.01.2024

Ejendomsstatus

20

53

Solgt i året

Indskudt i året

Et år med opsmøgede ærmer og spirende optimisme

Jeg er glad for, at vi nu kan dele vores resultater fra et år, hvor man igen kunne spore en økonomisk optimisme i ejendomsbranchen.

Efter et år med et godt aktivitetsniveau og en dedikeret indsats fra medarbejderne kan vi glæde os over et tilfredsstillende resultat, hvor Freja Ejendomme med et resultat før skat på 185 mio. kr. indfrie forventningerne til årsresultatet. 2024 vil desuden blive husket for, at vi nåede betydelige milepæle inden for projektudvikling, og vi har således i det forgangne år afsluttet vores deltagelse i nogle af Freja Ejendomme største udviklingsprojekter.

Byudvikling og transformation af statens og regionernes ejendomme er Freja Ejendomes kernekompetence. Sammen med købere og samarbejdspartnere udfolder vi ejendommenes kvaliteter og potentialer og skaber sunde, bæredygtige og sammenhængende bykvarterer af høj kvalitet med plads til både fællesskaber, byliv og altid med respekt og forståelse for vores fælles kulturarv i de pågældende ejendomme. I år har vi rundet vigtige milepæle på netop nogle af disse store, mangeårige projekter, idet vi har overdraget det tidligere Vridsløselille Statsfængsel i Albertslund til køber. Vi har desuden fået en vedtaget lokalplan for Mørkhøj Bygade - vores store udviklingsprojekt i Gladsaxe. Sidst, men ikke mindst, blev lokalplanen for Jernbanebyen i København sendt til politisk behandling og derefter i høring i det forgangne år.

Vi har i det forgangne år også indledt to nye samarbejder med andre statslige aktører om projektudvikling.

Det første projekt er på Nørrebro, hvor Banedanmark ønsker at skabe nyt byliv i brobuerne ved Nørrebro Station. Her har vi assisteret Københavns Kommune og Banedanmark med EU-udbuddet.

Det andet projekt er ligeledes i København, idet regeringen, Københavns Kommune og Københavns Universitet har indgået et ambitiøst

samarbejde om at etablere Innovation District Copenhagen, som skal omdanne området omkring Københavns Universitets Nørre Campus, Rigshospitalet, De Gamles By og Haraldsgadekvarteret til et verdensførende innovationsdistrikt inden for life science og kvanteteknologi. Freja Ejendomme bistår parterne bag IDC med strategiske og faglige kompetencer inden for byudvikling i forbindelse med udarbejdelse af en helhedsplan.

Vi oplever, at vores samarbejdspartnere sætter pris på vores både brede og dybe kompetencer, hvor vi leverer løsninger til netop deres specifikke behov.

Vi er stolte af, hvordan vi sætter vores præg på Danmark

I en lang årrække har Freja Ejendomme arbejdet tæt sammen med nogle af Danmarks mest betydningsfulde udviklere og bygherrer om at bevare og fremtidssikre mange af statens ejendomme, når de skal optimeres til fremtidige brugeres krav og behov. Det kræver dyb respekt og omtanke, fordi transformationer er forbundet med en lang række dilemmaer, udfordringer og hensyn til mange forskellige interesser.

Derfor er vi i Freja Ejendomme altid ekstra stolte, når vi sammen har været modige, gået foran og har fundet alternative tilgange, der bringer meningsfuld udvikling og sammenhængskraft til vores udviklingsprojekter. Resultaterne af vores samarbejder deler vi i denne rapport.

Vi har gennem årene været så heldige at samarbejde med utrolig mange dedikerede og dygtige mennesker, og vi har i 2024 været rundt i landet og talt med nogle af disse helt usædvanlige mennesker, som alle med stor passion, dygtighed og skabertrang har spillet en afgørende rolle i at skabe nyt liv og nye rammer i statens og regionernes udtjente ejendomme. Magasinet, hvor vi hylder disse ildsjæle, er tilgængeligt på Freja Ejendomes hjemmeside.

“Vi har opbygget stærke traditioner for at bevare det bedste af ejendommenes arkitektoniske, kulturelle og historiske værdier, baseret på en dyb respekt for den kulturarv, vi er med til at forvalte”

Vi har fortsat et strategisk blik på fremtiden

Et vigtigt element i implementeringen af Freja Ejendommens strategi har været ansættelsen af en bæredygtighedschef. Dette har ikke blot styrket organisationen, men er et helt afgørende skridt i retning af at eksekvere på Freja Ejendommens ambitiøse mål for bæredygtig udvikling.

I det forgangne år har Freja Ejendomme desuden genbesøgt strategien sammen med alle medarbejdere. Med udgangspunkt i fem helt centrale værdiskabelsesområder fra strategien, er vision og mission blevet opdateret, og både strategi og værdiskabelsesområder reflekterer nu i langt højere grad de ESG-krav vi står overfor, så ambitioner og indsatser målrettes primære risici og muligheder, hvor det skaber størst effekt.

Strategien er båret af en naturlig og organisk nysgerrighed blandt vores medarbejdere og er understøttet af en systematisk og vidensbaseret tilgang i Freja Ejendomme. Opdateringen af strategien har i det forgangne år derfor resulteret i en hurtigere og mere afklaret og konsekvent beslutningsproces i blandt andet salgs- og udviklingsafdelingen.

Aldrig før er så mange mennesker blevet berørt af klimaforandringer

FN's Biodiversitetsdag d. 22. maj var en vigtig milepæl i 2024, for her underskrev vi og andre store grundejere i København en ny aftale om et biodiversitetspartnerskab med Københavns Kommune. Sammen står vi stærkere i vores bestræbelser på at øge biodiversiteten i landets hovedstad.

2024 viste for alvor, hvordan klimaforandringerne kommer til at påvirke os alle, og de er tæt forbundet med biodiversitetskrisen. Biodiversitet er afgørende for ren luft, frisk vand, sund jordbund og bestøvning af vores afgrøder. Når vi mister biodiversitet, taber vi kampen om klimaforandringerne. Derfor er biodiversitet et særligt opmærksomhedspunkt i Freja Ejendommens strategi.

I en tid med stort fokus på den grønne omstilling, transformation og biodiversitet, har Freja Ejendommens bundne opgave med at skabe nyt liv i statens og regionernes funktionstømte ejendomme aldrig været mere relevant. Hvis vi skal nå vores ambitioner for 2030, må vi tænke cirkulært i alle dele af vores forretning. For bæredygtighed handler ikke kun om at afværge klimakrisen. Det handler også om at

holde ressourcerne i lukkede kredsløb. Om ansvarlig virksomhedsdrift hos os selv og i vores værdikæde.

I Freja Ejendomme sørger vi for at holde fingeren på pulsen og investere i de rigtige muligheder, når vi sammen med Danmarks dygtigste bygherrer skal indfri ambitionerne og nå de nødvendige reduktionsmål. Hastighed. Det er nøgleordet for den kommende periode. Både på vores egne indsatser, hvor vi nu skærper kravene til værdiskabelse for vores ejendomsbeholdning, men også for bæredygtigheden som bevægelse, hvor udvikling og nye forretningsmodeller sætter turbo på den grønne omstilling i branchen. Med det fokus, ESG- og Taksonomi-rapporteringen har skabt, kommer det de kommende år til at gå hurtigt fremad med den grønne agenda.

Vi bygger videre på stærke traditioner

I Freja Ejendomme har vi opbygget stærke traditioner for at bevare det bedste af ejendommenes arkitektoniske, kulturelle og historiske værdier.

Det er vores passion at skabe liv, forny og bevare, og den store opbakning fra investorer, bygherrer, samarbejdspartnere og den øvrige branche har forsikret os om, at vi i fællesskab er med til at skubbe ejendomsbranchen i den rigtige retning.

På de kommende sider kan du læse mere om vores strategi og om de helt konkrete tiltag og løsninger, som vi er stolte af at præsentere.

God læselyst

Christina Jørgensen

Adm. direktør i Freja Ejendomme



Christina Jørgensen i Spor10 i Jernbanebyen.

Markedsberetning

Ejendomsbranchen i 2024 er fortsat præget af en stærk, dansk økonomi med høj beskæftigelse og fortsat 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 højere renter og finansieringsomkostninger samt højere opførelses- og driftsomkostninger medført, at investorenes afkastskrav er øget væsentligt de seneste to år.

Samtidig har strammere kreditbetingelser og renteniveauet gjort det dyrere at finansiere projekter, hvilket især har påvirket ejendomssektoren negativt, særligt for projekter med høj gældsfinansiering.

For mange ejendomsudviklere har det betydet en markant stigning i finansieringsomkostninger, hvilket har presset marginerne og gjort det dyrere at realisere nye projekter.

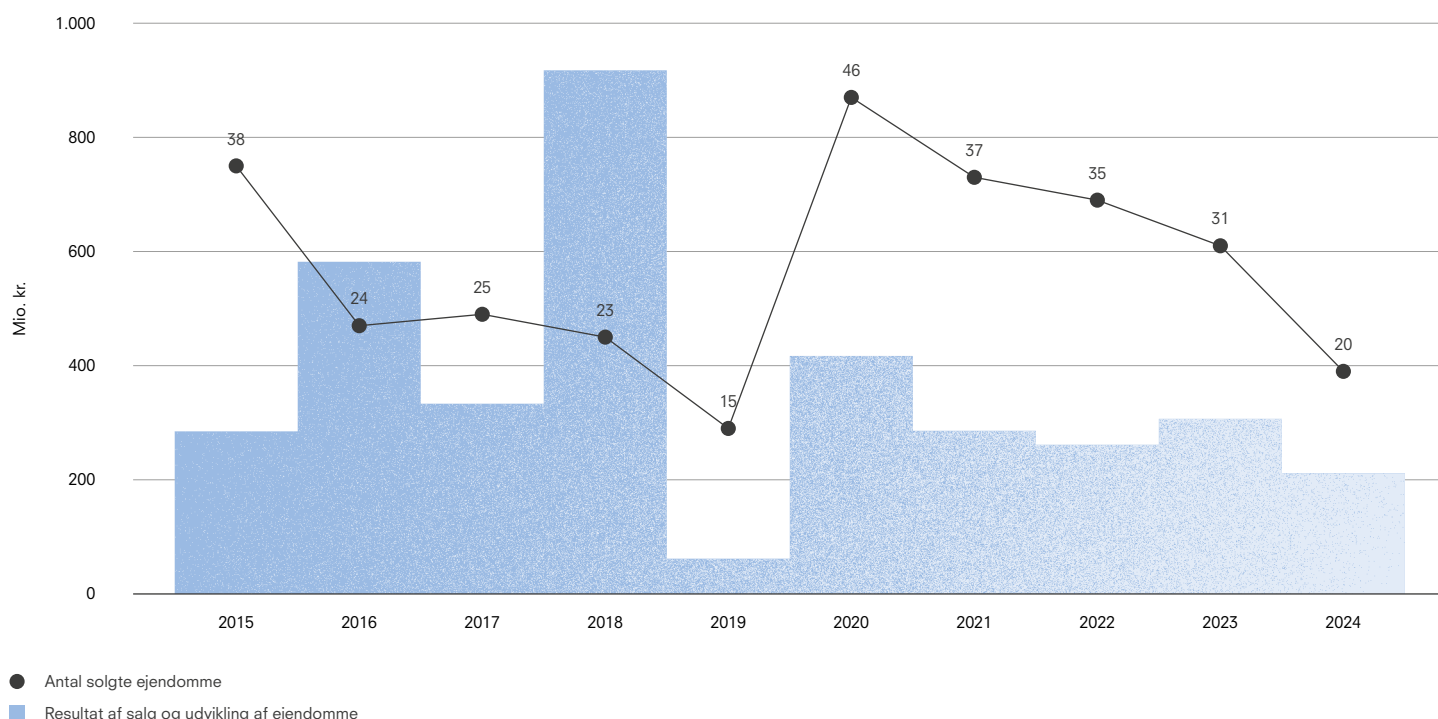
På trods af disse udfordringer har branchen generelt vist robusthed og evne til at tilpasse sig skiftende økonomiske forhold. Den samlede transaktionsvolumen i Danmark efter de første tre kvartaler af 2024 ligger på lidt over 30 mia. kr., hvilket er på niveau med samme periode i 2023.

Grundet det nuværende marked har Freja Ejendomme igen i år haft et øget fokus på løbende risikostyring af de større udviklingsprojekter og suspensive salg samt eksekvering af essentielle fokusområder i 2025-strategien.

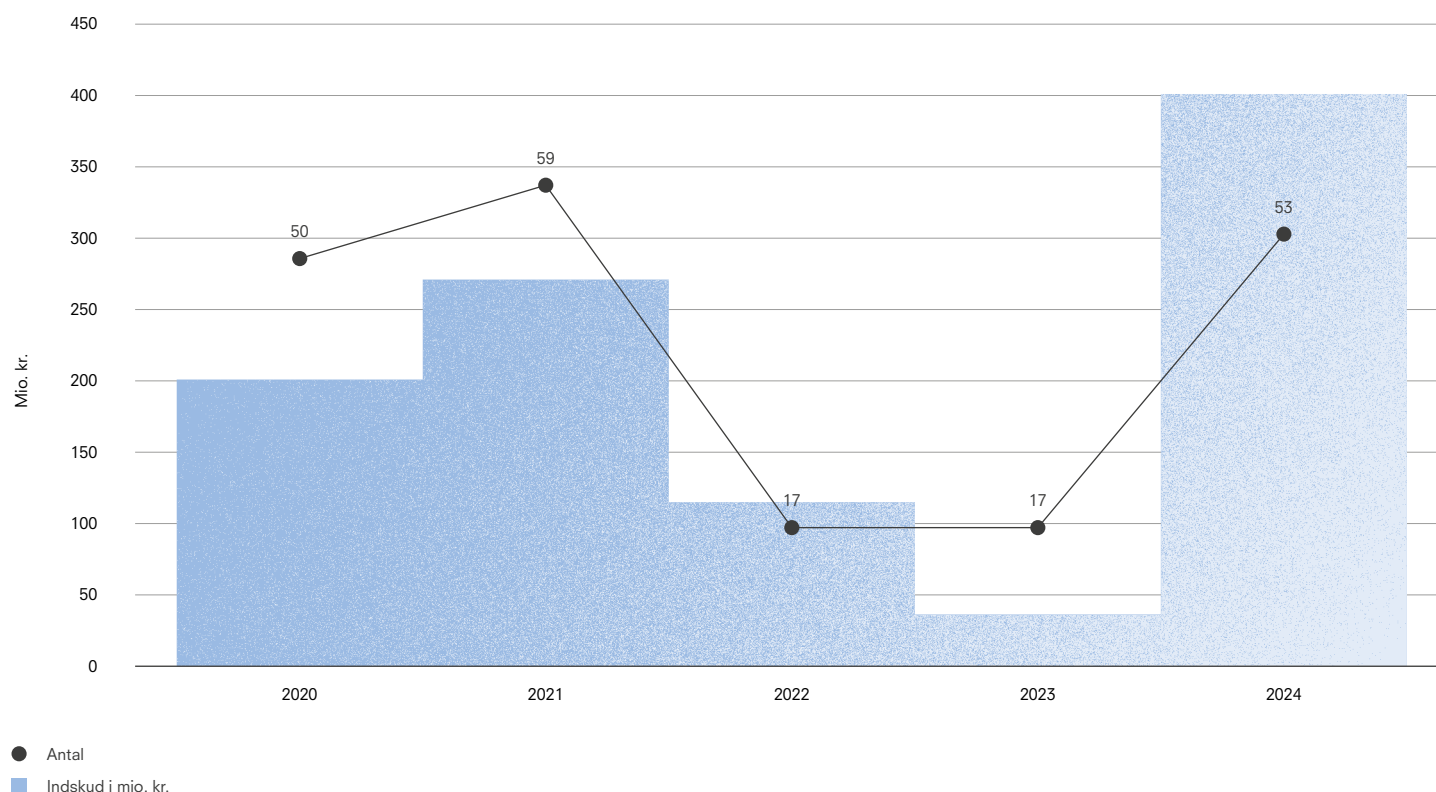
Resultat

Årets resultat blev på 185 mio. kr. før skat baseret på en salgsovergang på 223 mio. kr. I 2023 var tallene henholdsvis 266 og 346 mio. kr. Resultatet blev skabt ved 22 ejendomshandler, som tilsammen gav en omsætning på 274 mio. kr. I 2023 var omsætningen 558 mio. kr.

UDVIKLING I EJENDOMSSALGET



INDSKUD



Seneste resultatforventning fremgik af selskabsmeddelelse af 29. oktober 2024, hvor forventningen til resultat før skat blev fastholdt i størrelsesordenen 175-200 mio. kr.

Dermed har Freja Ejendomme igen i år haft en fornuftig ejendomsomsætning, der spænder bredt, fra mange små og mellemstore ejendomshandler til betingede salg af de helt store projektudviklingsopgaver. Vridsløselille Statsfængsel i Albertslund er overdraget til A. Enggaard, mens lokalplan for Freja Ejendommens, til dato, største udviklingsprojekt Jernbanebyen i København er nået til den afsluttende fase.

Boligpriserne har på landsplan stabiliseret sig efter en periode med fald, men antallet af handler har været lavere på grund af de høje finansieringsomkostninger. Det har påvirket resultat for året, og der har dermed også været en smule mindre travlhed i forbindelse med salg af ejendomme i rød zone omkring Flyvestation Skrydstrup. Freja Ejendomme har i det forgangne år gennemført otte salg af ejendomme i rød zone. Sidste år var tallet 11. Det er dog stadig vurderingen, at der er masser af aktivitet omkring nye ejendomme til salg, og at der er potentielle købere til ejendommene.

Freja Ejendomme har stort fokus på ikke at påvirke de omkringliggende områder negativt og opretholder fortsat begrænset udbud af ejendomme i rød zone. Desuden screener Freja Ejendomme, inden et salg, alle potentielle købere for at undgå at sælge ejendomme til udlejningsvirksomheder.

Freja Ejendomme har i 2024 påbegyndt nedrivning af fem ejendomme, der ikke er salgbare grundet ejendommens tilstand, og hvor det er vores vurdering, at en nedrivning vil gavne lokalområdet.

Siden Freja Ejendomme påbegyndte salgsarbejdet ved Flyvestation Skrydstrup i 2021, har vi nu i alt solgt 34 ejendomme i rød zone og nedrevet ni ejendomme.

Højere finansieringsomkostninger og stigende driftsomkostninger har reduceret nettoudbyttet (yield) på mange investeringsejendomme, hvilket har skabt øget fokus på omkostningsstyring og effektivisering. Erhvervssegmentet har desuden været præget af ændrede arbejdsmønstre og øget efterspørgsel efter fleksible kontorløsninger.

Mange virksomheder har reduceret deres fysiske arealer som følge af hybridarbejde, hvilket har påvirket markedet for traditionelle kontorer, hvilket også har bidraget til færre transaktioner for Freja Ejendomme i 2024 sammenlignet med tidligere år.

Freja Ejendomme har som grundejer siden 2012 været den centrale aktør i udviklingen af Cortex Park i Odense. Cortex Park er en del af Campus Odense – et af Europas mest ambitiøse vækst- og udviklingsområder for forskning, uddannelse og erhverv, og her finder man blandt andet Nyt OUH, Syddansk Universitet og Syddanske Forskerparker. Freja Ejendomme har de seneste år solgt størstedelen af bydelens byggegrunde til erhverv og boliger, og i dag har Freja Ejendomme således kun fem byggegrunde tilbage til salg. I det forgangne år blev det endnu engang understreget, at Cortex Park har udviklet sig til et yderst attraktivt erhvervsområde i Odense. Det skete, da AP Ejendomme sammen med totalentreprenøren Raundahl & Moesby i oktober tog første spadestik til GF Forsikrings kommende domicil på en 4.900 m² stor grund i Cortex Park.

På trods af de økonomiske udfordringer har ejendomme med høj udlejningsprocent fortsat leveret stabile indtægtsstrømme. Freja Ejendomme har i det forgangne år udbudt tre store salgsejendomme på J. B. Winsløws Vej i Odense til udlejning. Ejendommene har tidligere været brugt af Syddansk Universitet til undervisning og forskning. Der er flere oplagte anvendelsesmuligheder for ejendommene, men de er i særdeleshed velegnede som firmadomicil, undervisningslokaler, kontorfællesskaber eller lignende. Freja Ejendomme har valgt at udleje ejendommene for at reducere driftsomkostninger, og med en lejer vil ejendommene samtidig være endnu mere attraktive for kommende investorer.

Ved årets udgang var der indgået lejeaftaler for alle tre ejendomme svarende til ca. 47% af det samlede areal.

Det danske ejendomsmarked har i 2024 generelt været kendetegnet ved et fortsat lavt transaktionsniveau for både erhvervs- og investeringsejendomme, mens enkelte større handler i København giver håb om et mere attraktivt marked i fremtiden. Tomgangen for investeringsejendomme holdes fortsat nede og huslejeniveauet oppe af den høje beskæftigelse, og den manglende opførelse af nye ejendomme styrker denne tendens. Vi oplever også fortsat, at markedet for eksisterende investeringsejendomme med centrale og eksklusive beliggenheder er mindre påvirket af de finansielle udfordringer.

Indskud

Freja Ejendomme har i 2024 overtaget 53 nye ejendomme fra en række forskellige indskydere. Værdien og udviklingspotentialer blandt de indskudte ejendomme i 2024 er samlet set højere end de seneste år, hvilket er meget glædeligt. Tilgangen af nye ejendomme og kvaliteten af disse er nemlig helt afgørende i forhold til at nå målsætningerne i Freja Ejendomes strategi.

Blandt de indskudte ejendomme i 2024 har enkelte tiltrukket sig ekstra opmærksomhed grundet deres historiske betydning og gode, lokale kræfters tilknytning til disse ejendomme. Freja Ejendomes arbejde med at identificere udviklingsmuligheder og i sidste ende sælge disse ejendomme udfordres i visse tilfælde af ejendommens beskaffenhed grundet manglende fokus på vedligeholdelse.

Risici

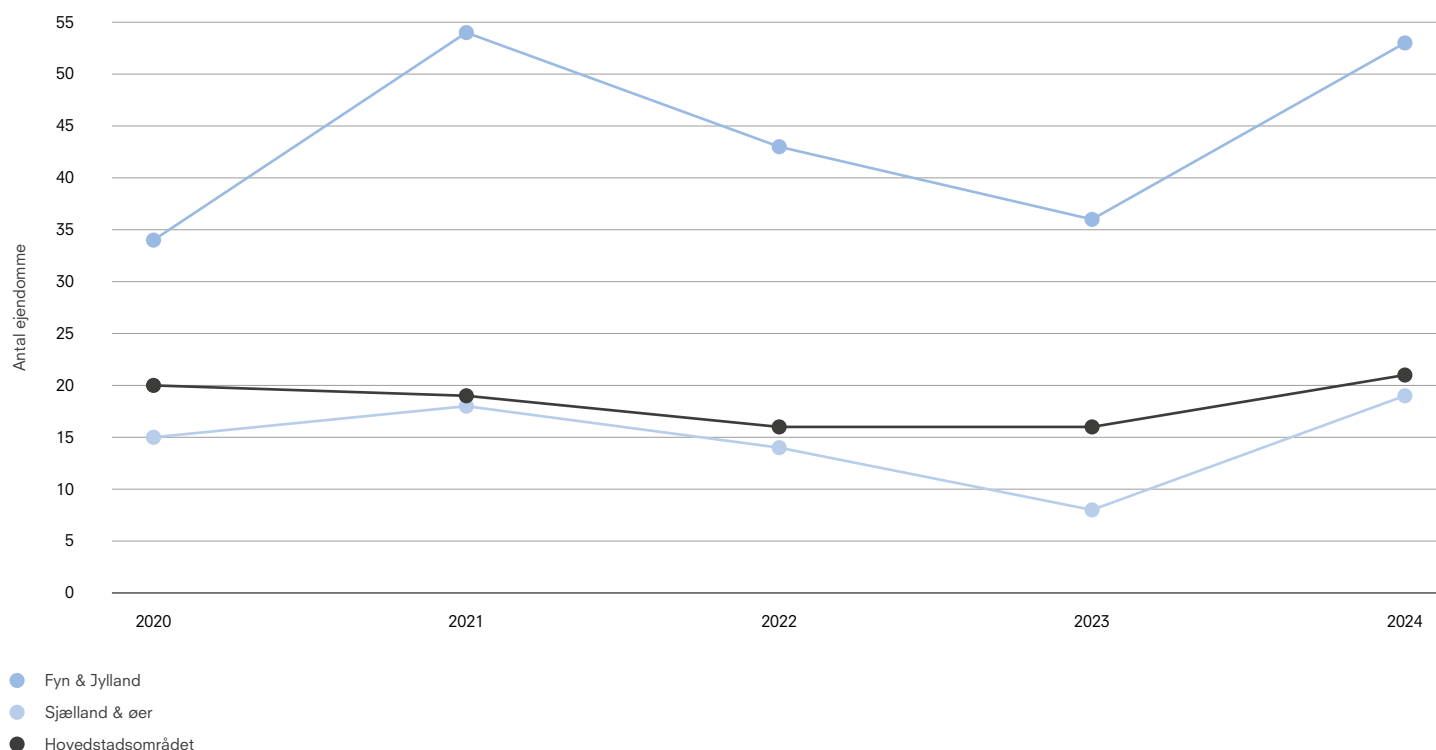
I Freja Ejendomme er vi opmærksomme på de udfordringer, der fortsat præger markedsbetingelserne, såsom muligheden for nye rentestigninger og yderligere geopolitiske spændinger, og at markedets volatile tilstand øger risikoen for, at priser og leverage-udfordringer kan påvirke projekter og udbud i det kommende år.

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.

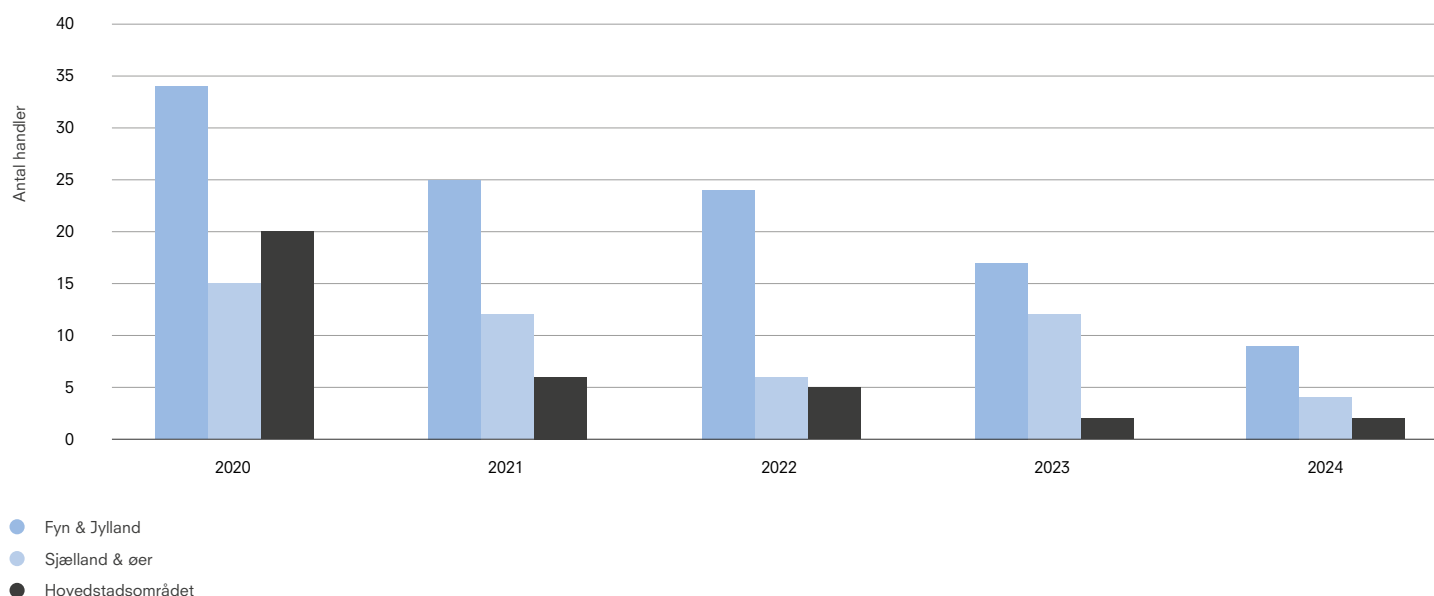
Mange af Freja Ejendomes indskudte ejendomme skal have ændret planbestemmelser, før et salg kan gennemføres på optimale vilkår. Det sker altid i en tæt dialog med planmyndighederne.

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.

BEHOLDNING AF EJENDOMME OPDELT GEOGRAFISK



ANTAL GENNEMFØRTE HANDLER OPDELT GEOGRAFISK



Prisdannelsen er også påvirket væsentligt af beliggenheden, og der er meget store regionale forskelle i efterspørgslen på både boliger og erhvervsejendomme.

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-dag markedet 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 maksimumsgrænser, 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.

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 Ejendommens, hvilket betyder, at kreditrisikoen er knyttet til avancen ved den misligholdte handel. I 2024 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. Der er derfor risiko knyttet til vurderingerne af værdien af sådanne forpligtelser. Der er sket regulering af avance på 1 ejendom solgt i tidligere år. Den samlede regulering i 2024 udgør netto 5 mio. kr. Reguleringen vedrører tilbageførsel af hensættelse på Flyvestationen i Værløse.

På udviklingsejendomme kan der ligeledes være klausuler med købesum ved opnåelse af yderligere byggeretter. Der var i 2024 ingen regulering.

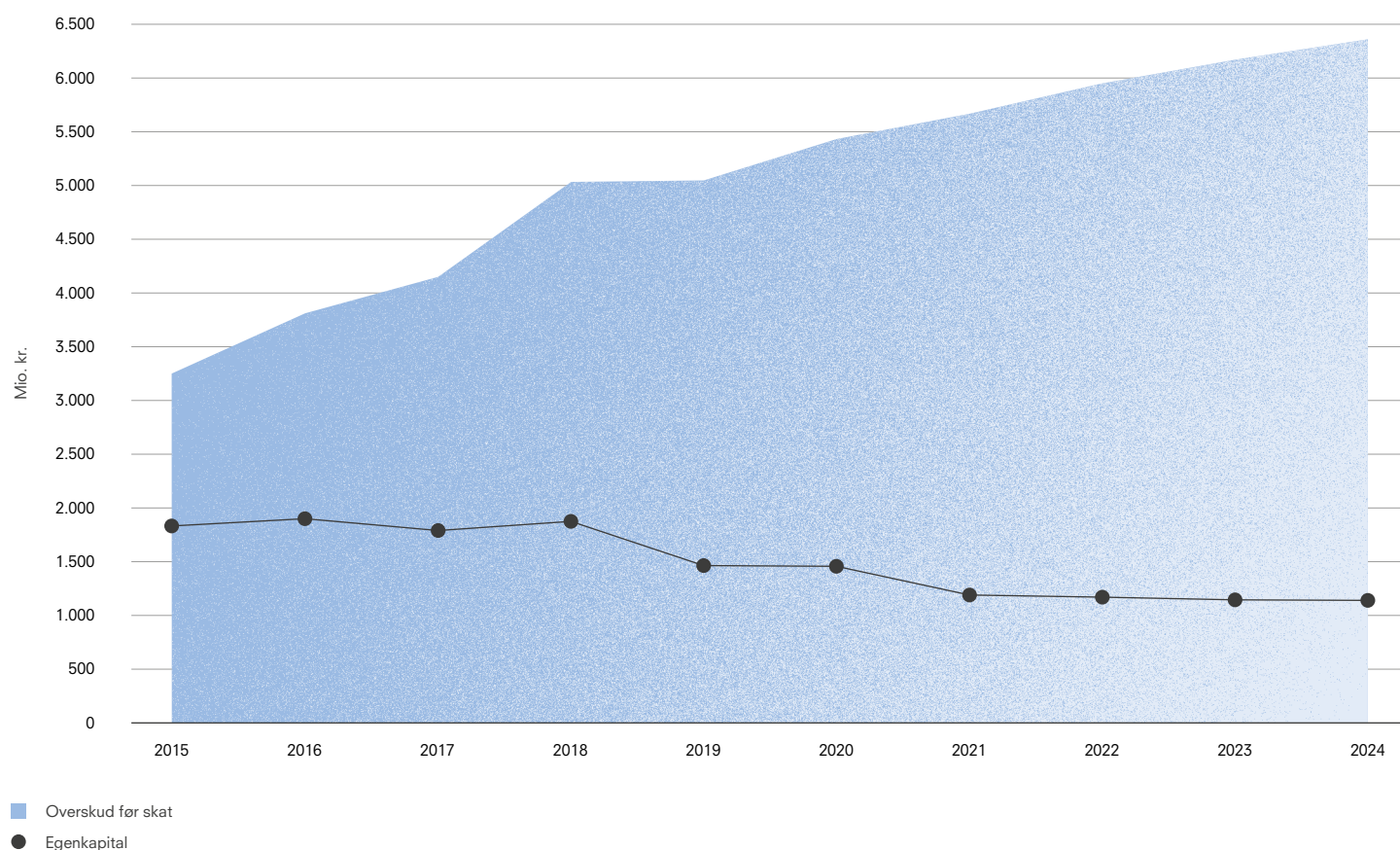
Forventninger til fremtiden

Det er håbet, at den fortsatte dialog med Region Syddanmark og Odense Kommune i 2025 fører til en aftale om, at Freja Ejendomme skal forestå udviklingen af de gamle OUH-bygninger i Odense, når hospitalet efter planen fraflyttes fra 2026. Det store, centralt placerede område har alle forudsætninger for at blive et yderst attraktivt og ambitiøst byudviklingsprojekt, hvor blandt andet cirkularitet og det tidlige byliv vil være i fokus. Det er med andre ord et projekt, som på alle måder matcher Freja Ejendommens kompetencer og mangeårige erfaringer fra lignende, store projekter.

Vi forventer også i 2025 at overtage flere ejendomme i rød zone ved Flyvestation Skrydstrup, og salget af disse ejendomme vil fortsat optage ressourcer i organisationen. Vi vil igen gå til denne opgave med ydmyghed og stor grundighed, da vores salgsarbejde i rød zone er en vigtig samfundsopgave, der bidrager til at skabe et stærkt fundament for lokalområdets fremtid.

En vigtig prioritet for 2025 er et fortsat godt og tæt samarbejde med de indskydende styrelser om kommende ejendomme.

AKKUMULERET OVERSKUD / EGENKAPITAL



Gennem årene har vi arbejdet henimod en tidligere og tættere dialog med de indskydende styrelser med henblik på at sikre smidige indskud og afhjælpe knaster tidligt i processen. Vi forventer, at det gode og tætte samarbejde fortsætter i 2025.

Vi ser frem til i 2025 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 1.500 mio. kr. og et resultat i 2025 i størrelsesordenen 900-1.100 mio. kr. før skat. Resultatet vil i høj grad være afhængig af indregning af det betingede salg af Jernbanebyen.

Har man set en Olsen Banden-film glemmer man aldrig denne grønne port. Det gamle fængsel transformeres i disse år til en ny, moderne bydel. Men den gamle port forsvinder ikke.



Regnskabsberetning 2024

Årets resultat er et overskud på 185,0 mio. kr. før skat. Efter skat er resultatet 144,3 mio. kr. Selskabet har samlede aktiver pr. 31. december 2024 for 1.207,5 mio. kr. Selskabets egenkapital er 1.139,9 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 2024 indregnet 22 salg, heraf endeligt salg af 20 ejendomme og 2 delsalg af ejendomme. Netto er der indtægtsført salg af ejendomme på 274,0 mio. kr. og en nettoavance efter nedskrivninger på 211,6 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 5,0 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 udmatrikulering og lokalplanforhold, er faldet på plads. Indtil da indgår ejendommen i posten omsætnings ejendomme til kostpris som suspensive solgte ejendomme. Det samme gælder ejendomme, der er indgået optionsaftale på.

Disse regnskabsprincipper indebærer, at 10 aftaler indgået i 2024 eller tidligere år ikke er indregnet. Det er selskabets forventning, at de suspensive betingelser for disse handler vil blive afklaret i 2025 og 2026. Den foreløbige salgssum er estimeret til 1,4 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 2024 med et resultat på 4,9 mio. kr. Lejeindtægterne er i året steget igennem indgåede lejekontrakter på indskudte ejendomme. Dette har bevirket, at resultatet er væsentligt forbedret fra sidste år, men fortsat underskudsgivende i lighed med de foregående år.

Driftsindtægter, husleje mv. udgør 21,1 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 26,0 mio. kr. og indeholder udgifter til ejendomsskatter, vedligeholdelse og ejendommens øvrige driftsomkostninger som vagt, arealpleje og energiuudgifter. 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.

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 benyttet sig af aftaleindskud.

Skat

Skat af årets resultat udgør 40,8 mio. kr., som fremkommer ved aktuel skat for året med 41,0 mio. kr. og forøgelse af udskudt skatteaktiv med 0,2 mio. kr. Selskabets effektive skatteprocent udgør 22,0%. Selskabet har aktiveret udskudt skat med 11,5 mio. kr.

Årets resultat

Årets resultat på 144,3 mio. kr. efter skat foreslås disponeret med udlodning af udbytte på 200,0 mio. kr. og med overførsel af 55,7 mio. kr. fra frie reserver

Balancen

Balancen er med 1.207,5 mio. kr. 71,8 mio. kr. lavere i forhold til primo. Der er på aktivsiden sket en stigning i ejendomme på 327,0 mio. kr. som følge af årets forholdsvis store indskud af nye ejendomme i året. På deponeringer er der et fald på 360,1 mio. kr. som følge af frigivelser fra store handler i 2023, hvor hele købesummen var deponeret. Likvider er faldet med 44,5 mio. kr. På passivsiden er egenkapitalen faldet lidt med 6,3 mio. kr. som følge af betalt udbytte for 2023 på 350,0 mio. kr. og årets resultat og kapitaludvidelser med samlet 343,7 mio. kr. Gældsforpligtelser er faldet med 65,6 mio. kr. primært som følge af fald i forudbetalinger suspensive salg på 34,9 mio. kr. og selskabsskat på 36,2 mio. kr.

Aktiver

Kortfristede aktiver

EJENDOMME

Værdien af selskabets 93 ejendomme udgør i alt 848,3 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 53 ejendomme i 4 indskud med 386,6 mio. kr. Værdien af disse indgår i ejendomsbeholdningen. Der henvises til note 14.

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

ØVRIGE KORTFRISTEDE AKTIVER

Tilgodehavender solgte ejendomme udgør 1,6 mio. kr. Posten omfatter selskabets tilgodehavender vedrørende solgte ejendomme efter fradrag af forudbetalinger og deponeringer.

Likvider udgør 312,5 mio. kr. Likviderne er placeret på anfordringsvilkår og aftaleindskud.

Egenkapital

Selskabets egenkapital udgør 1.139,9 mio. kr.

Der er i løbet af året foretaget kapitalforhøjelser på i alt 199,5 mio. kr. i forbindelse med indskud af ejendomme. Den nominelle aktiekapital blev ved kapitalforhøjelsen øget med 13,4 mio. kr. til 75,1 mio. kr.

Bestyrelsens forslag til udbytte på 200,0 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 67,4 mio. kr. Heraf udgør anden gæld 46,1 mio. kr., andre gældsforpligtelser 5,3 mio. kr., leasingforpligtelser 0,4 mio. kr. og forudbetalinger vedr. suspensive salg 15,6 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 2024. Der er udbetalt udbytte med 350,0 mio. kr. i 2. kvartal. Ved nye indskud af ejendomme er kontant betalt 187,1 mio. kr.

Der er betalt selskabsskat med 78,2 mio. kr. Årets samlede pengestrøm er negativ med 44,5 mio. kr.

Selskabets kreditfaciliteter i pengeinstitutter har ikke været anvendt i 2024. De samlede kreditfaciliteter er på 5,0 mio. kr. ultimo året.

Årets netto pengestrøm har været negativ med 44,5 mio. kr., som fordeles med 308,1 mio. kr. fra driftsaktivitet, -0,6 mio. kr. til investeringsaktivitet og -352,0 mio. kr. fra finansieringsaktivitet.

2

Redegørelse for samfundsansvar

Fra verdensmål til dagligdag	22
Governance	24
Vores politikker	30
Årets gang i Freja Ejendomme	32
Forretningsmodel	34
ESG	46





Freja Ejendomme satte i november landets ældst bevarede skovridergård til salg. Den historiske Dæmpegård ligger smukt placeret midt inde i Tokkekøb Hegn, og de fem fritliggende bygninger er omgivet af søer og fredet natur.

Fra verdensmål til dagligdag

Freja Ejendomme har taget vigtige skridt mod at opfylde de nye krav i EU's Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), herunder at tilpasse vores rapporteringspraksis i overensstemmelse med de europæiske standarder for bæredygtighedsrapportering (ESRS). Da Freja Ejendomme skal rapportere efter CSRD fra 2025, har vi valgt at benytte 2024 til at forberede os til denne nye praksis.

Som forberedelse til CSRD-direktivet har Freja Ejendomme udarbejdet første udkast til en dobbelt væsentlighedsanalyse for at undersøge:

1. Freja Ejendommens forretningsaktiviteters positive og negative påvirkninger på en række bæredygtighedsemner
2. Påvirkning på Freja Ejendommens forretningsaktiviteter i form af finansielle muligheder og risici

Under udarbejdelsen af vores dobbelt væsentlighedsanalyse har vi kortlagt vores værdikæde, hvor kerneaktiviteter på tværs af opstrøm, egne operationer og nedstrøm er blevet identificeret. Vi har identificeret væsentlige CSRD-emner, som påvirker Freja Ejendommens interne såvel som eksterne interessenter. Derefter har ledelsen prioriteret CSRD-emnerne og indikatorerne individuelt. Sideløbende er en interessentanalyse gennemført, der belyser, hvilke emner interessenterne finder relevante.

Freja Ejendomme har ikke identificeret ændringer til tidligere rapporteringer. Ovenstående analyse er gennemført i 2023/2024. Freja Ejendomme vil i 2025 opdatere sit strategiske ESG-afsæt på baggrund af en intern og ekstern interessentworkshop. ESG-afsættet vil danne udgangspunkt for den lovpligtige CSRD-rapportering for 2025.

FN's 17 verdensmål

Verdensmålene er, siden de blev vedtaget i 2015, blevet rettesnor for, hvordan offentlige institutioner, private virksomheder og civilsamfundet samlet kan bidrage til en bæredygtig udvikling. Den gennemsigthed vil vi gerne bidrage til, og blandt andet derfor har

vi taget målene til os og har analyseret på, hvordan vi opnår størst indflydelse, både positivt og negativt.

Byggeriet og det byggede miljø har mulighed for at påvirke verdensmålene væsentligt, og samtidig er branchen en betydelig kilde til miljømæssige udfordringer. Vi bærer derfor et stort ansvar, men har også gode muligheder for at levere bæredygtige løsninger særligt i vores udviklingsprojekter.

Vi mener, at verdensmålene er indbyrdes afhængige, og at vi i dag har den nødvendige viden, teknologi og ressourcer til at gøre bæredygtig udvikling muligt. Det er vigtigt for os at passe på klimaet, vores medarbejdere og samfundet omkring vores ejendomsbeholdning og hele tiden optimere vores ressourceforbrug. Derfor har vi vurderet, at vi har bedst mulighed for at gøre en særlig forskel på seks af verdensmålene: #4, #8, #11, #12, #13 og #17.

Med vores tilslutning til FN's Global Compact og 10 principper for menneskerettigheder bekræfter vi vores forpligtelse til at handle etisk i forhold til integritet, fairness og social ansvarlighed.

Anvendte standarder og rammeværk

Årsrapporten udgør Freja Ejendommens lovpligtige redegørelse for samfundsansvar for perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024 jf. årsregnskabslovens § 99a, og redegørelse for dataetik jf. årsregnskabslovens § 99d og uddyber vores politik, indsats og mål på udvalgte ESG-områder.

Freja Ejendomme agerer i overensstemmelse med de internationalt anerkendte minimumsstandarder for ansvarlig virksomhedsadfærd som formuleret i FN's Principper for Menneskerettigheder og Erhvervsliv, ILO's erklæring om grundlæggende principper og rettigheder på arbejdspladsen og Rio-erklæringens forsigtighedsprincip, som indebærer, at Freja Ejendomme forpligter sig til at forebygge og minimere risici på miljøområdet. Freja Ejendomme har desuden underskrevet Charter for samfundsansvar i ejendoms-, bygge- og anlægsbranchen i Danmark.

**4 KVALITETS-
UDDANNELSE**



**8 ANSTÆNDIGE JOBS
OG ØKONOMISK
VÆKST**



**11 BÆREDYGTIGE BYER
OG LOKALSAMFUND**



**12 ANSVARLIGT
FORBRUG
OG PRODUKTION**



**13 KLIMA-
INDSATS**



**17 PARTNERSKABER
FOR HANDLING**



“Vi påvirker verdens-
målene og bærer et
stort ansvar for at
levere bæredygtige
løsninger i vores
udviklingsprojekter”

Governance

GOV-1	GOV-2	GOV-3	GOV-4	GOV-5
-------	-------	-------	-------	-------

Bestyrelsen

I Freja Ejendomme er det bestyrelsen, der vedtager den strategiske retning. På bestyrelsens møder drøftes selskabets mål for kommende perioder, risikovurderinger, principper for salg, sikring af aktiver og likvider, ligesom der tages stilling til Freja Ejendommens overordnede politikker og strategier, herunder samfundsansvar. ESG er en integreret del af forretningsstrategien og danner grundlag for Freja Ejendommens prioriteringer i forhold til risici og muligheder.

I løbet af 2024 har bestyrelsen afholdt seks møder. Derudover har bestyrelsen ved skriftlig votering behandlet et antal indstillinger fra direktionen om salg af ejendomme.

Den ordinære generalforsamling blev afholdt 30. april 2024. Her blev der vedtaget et udbytte på 350 mio. kr.

AFHOLDTE GENERALFORSAMLINGER

DEN 2. FEBRUAR 2024	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING	58. INDSKUD
DEN 9. APRIL 2024	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING	59. INDSKUD
DEN 30. APRIL 2024	ORDINÆR GENERALFORSAMLING	
DEN 25. JUNI 2024	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING	60. INDSKUD
DEN 27. DECEMBER 2024	EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING	61. INDSKUD

SAMMENSÆTNING AF ØVERSTE OG ØVRIGE LEDELSE		2024	2023	2022	2021	2020
ØVERSTE LEDELSE (BESTYRELSEN)	SAMLET ANTAL MEDLEMMER	5	4	4	5	5
	UNDERREPRÆSENTEREDE KØN (%)	40	50	50	40	40
ØVRIGE LEDELSE*	SAMLET ANTAL MEDLEMMER	3	3	3	4	5
	UNDERREPRÆSENTEREDE KØN (%)	33	33	33	50	40

* Ledelsesgruppen består af den adm. direktør samt to chefer, som refererer direkte til direktøren.

BESTYRELSEN



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 Ejendomsselskabet Vognmagergade 11 Aps, Direktør Ejendomsselskabet Gothersgade 55 Aps

BESTYRELSESFORMAND I:

Egmont Holding AS (Norge), TV 2 Gruppen AS (Norge), TV 2 AS (Norge), Egmont Holding AB (Sverige)

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 Investering 2 A/S



Bo Rygaard

Næstformand

Indtrådt i bestyrelsen i 2016

Adm. direktør i Dreyers Fond

BESTYRELSESFORMAND I:

Sovino Brands, Netcompany, KFI Erhvervsdrivende Fond, KV Fonden, Richter Fonden

BESTYRELSESMEDLEM I:

Real Care, Gad Andresen Fonden, Fondenenes Videnscenter, Wexø Group



Helle Søholt

Bestyrelsesmedlem

Indtrådt i bestyrelsen i 2018

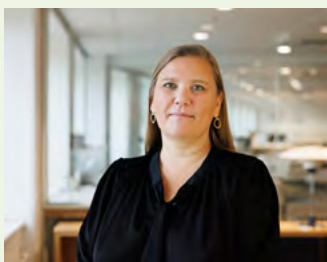
Founding partner, CEO i Gehl / Making Cities for People

BESTYRELSESFORPERSON I:

BLOXHUB, Uraniafonden & Planetariet

BESTYRELSESMEDLEM I:

Gehl Institute, ATÖLYE



Line Køhler Ljungdahl

Bestyrelsesmedlem

Indtrådt i bestyrelsen i 2020

Chief Corporate Commercial Officer i Bang & Olufsen A/S

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



Jakob Axel Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Indtrådt i bestyrelsen i 2024

Adm. direktør i Cryos International

BESTYRELSESFORMAND I:

Gatehouse Holding A/S

BESTYRELSESNÆSTFORMAND I:

Gatehouse Satcom A/S, Gatehouse Maritime A/S, Bevica Fonden, Sonobotic AI ApS

BESTYRELSESMEDLEM I:

CALUM CAPITAL A/S, CALUM A/S, CALUM Ejendomsinvest A/S, CALUM Boligejendomme A/S, Safe Green Logistics A/S, Gudrun og Palle Mørch's fond

Daglig ledelse

Direktionen har det overordnede ansvar for at sikre samarbejde og udvikling i ledelsesteamet. Dette indebærer at arbejde målrettet med de fastsatte strategiske og økonomiske mål.

Direktionen rapporterer regelmæssigt til bestyrelsen og deler indsigt i fremdrift og resultater.

ADM. DIREKTØR CHRISTINA JØRGENSEN

BESTYRELSESMEDLEM I:

Statens og kommunernes indkøbsservice A/S, Løvsbjerg Invest Aps, Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S, Løvsbjerg Ejendomme A/S

Ledelsesteamet i Freja Ejendomme består af direktionen og to forretningsledere, som hver har ansvaret for deres respektive forretningsområders teams. Sammen træffer direktionen og ledelsesteamet daglige og løbende beslutninger om Freja Ejendommens drift. Dette inkluderer blandt andet implementering af strategier, køb, salg og udlejning af ejendomme samt opfølgning på budgetter.

Lederen af det enkelte team, står for den faglige ledelse inden for ansvarsområdet. Arbejdet tager udgangspunkt i de enkelte projekters unikke karakter og understøtter teamets metodefrihed, hvilket sikrer fleksibilitet og tilpasning til den enkelte opgaves behov.

Rapportering

Bestyrelsen gennemgår og overvåger Frejas Ejendommens 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. Derudover tages der stilling til Freja Ejendommens overordnede politikker og strategier, herunder ESG og Corporate Governance.

Bestyrelsen adresserer også kontrolmiljøet og IT-forhold som en del af risiko-drøftelserne og mødes årligt med Freja Ejendommens revision. Principperne for Freja Ejendommens kontrol- og risikovurderingssystem fremgår af dokumentet "Hovedelementerne i regnskabsaflæggelsen", som er tilgængeligt under politikker på hjemmesiden.

Hver måned afholdes der ledelsesmøder, hvor ESG og bæredygtighed er faste dagsordenspunkter. Disse punkter relaterer sig til arbejdsindsatser, som understøtter Freja Ejendommens overordnede strategi og målsætninger. Derudover afholdes projekt-rapporteringsmøder, hvor projektspecifikke emner gennemgås. Her rapporterer projektteamet status på udvalgte indsatser relateret til det aktuelle projekt.

Bæredygtighedschefen deltager løbende og indsamler data til Freja Ejendommens samlede rapportering, samt bidrager til vurderinger i forhold til risici og muligheder i relation til ESG og strategi.

Vederlagspolitik

Bestyrelsens medlemmer modtager et fast, årligt vederlag, som fastsættes af generalforsamlingen. Direktionen aflønnes med en fast, årlig bruttogage, suppleret af en bonusordning.

Direktionen bonus er baseret på opfyldelsen af en række mål, der fastlægges ved årets begyndelse, og kan maksimalt udgøre 25% af den faste gage. En del af direktionens bonus for 2024 er direkte knyttet til opnåelsen af Freja Ejendommens ESG-mål. Denne aflønningsmodel reflekterer Freja Ejendommens forpligtelse til at integrere ESG i både strategi og drift. Freja Ejendommens bæredygtighedsperformance rapporteres direkte til bestyrelsen.

Medarbejderne aflønnes ligeledes med en fast, årlig bruttogage, som inkluderer pensionsbidrag i henhold til den enkeltes valg af pensionsordning. Direktionen har, i samråd med bestyrelsens formand, mulighed for at tildele et årligt ekstra vederlag, baseret på individuelle indsatser og opnåede resultater. I 2024 blev der samlet udbetalt sådanne vederlag for 605.000 kr., svarende til 3,2% af den samlede lønsum, eksklusive direktionens lønninger. Vederlag til bestyrelse og direktion er desuden omtalt i note 7 i Årsregnskabet.

Det tidligere Vridsløselille Statsfængsel undergår en transformation til en grøn, attraktiv bydel midt i Albertslund. Freja Ejendomme udtrådte af udviklingsprojektet i 2024, efter at have været en central aktør i flere år.



Due diligence

Ansvarlighed er et afgørende element i den måde, vi hos Freja Ejendomme udvælger og samarbejder med vores samarbejdspartnere. Hos Freja Ejendomme anerkender vi vigtigheden af denne udvidede ansvarlighed, og vi arbejder proaktivt for at imødekomme de nye krav gennem tæt samarbejde med både rådgivere og købere.

Lovgivningens klare budskab

Med introduktionen af EU-Taksonomien, ESRS og CSRD står Freja Ejendomme over for nye opgaver. I 2024 gennemførte vi vores første indvirkningsanalyse i forhold til menneskerettigheder.

Selvom indvirkningsanalysen ikke er ny, er der nu et krav om at dokumentere, hvordan vi forholder os – ikke kun til vores egne aktiviteter, men også til risici i hele værdikæden. Due diligence-processen belyste mulige og aktuelle risici samt potentielle negative indvirkninger:

- Retten til ikke at blive udsat for diskrimination
- Retten til et sundt og sikkert arbejdsmiljø
- Retten til social sikkerhed
- Ansvar i rådgivning og samarbejde

Konkret arbejde med due diligence

På baggrund af analysen bliver der iværksat foranstaltninger til at

forebygge og afbøde disse risici. Opgaven er nu at klæde organisationen på til at opdage miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige risici forbundet med vores projekter samt til at identificere og håndtere risici i forhold til bæredygtighed med samme præcision og dybde som vi anvender på andre risikoområder.

Indrapportering af ESG-risici sker fremadrettet via vores allerede etablerede projektrapporteringsmøder. Gennem den månedlige rapportering vil overvågning og evaluering af opståede risici sikre, at bæredygtighedsrelaterede samt finansielle og operationelle risici behandles med samme grundighed.

Analysen har desuden hjulpet os med at strukturere mitigerende handlinger i forhold til vores indvirkning, så de nu er en del af vores værdiskabelsesområder og den overordnede strategiramme. Dermed arbejder vi naturligt med tematikkerne, hvor det er projekt-relevant, og det sikrer, at vi er på forkant med både nuværende og fremtidige udfordringer.

Vi vil revidere vores indvirkningsanalyse igen næste år for at sikre, at menneskeretlighedsrisici håndteres effektivt. Samtidig anerkender vi, at arbejdet med menneskeretligheder er en løbende proces, hvor vi kontinuerligt overvåger og forbedrer vores indsats.

Retten til ikke at blive udsat for diskrimination

- Diversitet i rekruttering
- Senior og flexjob



Retten til sundt og sikkert arbejdsmiljø

- Ergonomi
- Uddannelse og udvikling
- Stresspolitik



Retten til social sikkerhed

- Pensionsordning
- Arbejdsskadeforsikring
- Forsikring mod kritisk sygdom
- Fleksible arbejdstider
- Work-life balance



Ansvar i rådgivning og samarbejde

- Borgerinddragelse
- Adgang til sundhedsydelser i nærområdet
- Fremme af lokal arbejdskraft og uddannelsesprogrammer



Risikostyring og intern kontrol

Da årsrapporten for 2025 vil blive den første, der udarbejdes efter ESRs-standard, har Freja Ejendomme endnu ikke en formel risikostyringsproces eller intern kontrol med bæredygtigheds-

rapportering. Freja Ejendomme har benyttet rapporteringsåret til at blive fortrolige med bæredygtighedsrapporteringen.



Spor10 i Jernbanebyen huser hver uge 'Spor10 Onsdag', hvor der er mulighed for gratis at dyrke en lang række sports- og fritidsaktiviteter for hele familien.

Vores politikker

Vi har udarbejdet en række politikker, der vejleder vores medarbejdere, rådgivere, samarbejdspartnere og øvrige interessenter i vores forretningsgange. Dermed er vi tydelige omkring, hvilke krav og forventninger vi har til både vores egen ageren og vores samarbejdspartnere.

Det er Freja Ejendomes direktion og ledelse, der er ansvarlige for godkendelse af alle politikker.

Politikker

Freja Ejendomes samfundsansvar er resultatet af vores adfærd, vores værdier og de principper, der ligger bag driften af vores forretning. Vi arbejder derfor struktureret med at leve op til vores samfundsansvar gennem vores politikker og retningslinjer, som favner både universelle menneskerettigheder og den enkelte medarbejders daglige arbejdsmiljø. Frejas politikker for God selskabsledelse og Statens Ejerskabspolitik beskriver ansvarlighed og god praksis for selskabets ledelse og medarbejdere i samspillet med kunder, samarbejdspartnere og øvrige aktører. Som en del af tilpasningen til CSRD-rapportering i 2025 er alle Freja Ejendomes politikker under revision og bliver løbende tilgængelige på hjemmesiden.

Data-etik

Freja Ejendomme har som statsligt aktieselskab udarbejdet den

lovpligtige redegørelse for politik for data-etik jf. årsregnskabslovens §99 d. Denne politik beskriver Freja Ejendomes tilgang til data-etik samt beskriver, hvordan Freja Ejendomme behandler data korrekt, ansvarligt og gennemsigtigt.

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

Freja Ejendomme har som statsligt aktieselskab udarbejdet den lovpligtige redegørelse og politik om mangfoldighed jf. årsregnskabslovens §107d. Politiken beskriver Freja Ejendomes tilgang til mangfoldighed samt beskriver, hvordan Freja Ejendomme stræber efter mangfoldighed i ledelsen og bestyrelsen ved at have en variation i køn, uddannelse, alder og erfaring.

Omfang og grænser for rapportering

Rapporten omhandler CVR nr. 20544848, STATENS EJENDOMS-SALG A/S med binavnet Freja Ejendomme.

Finansministeriet har en ejerandel på 100% og har dermed aktiemajoriteten og bestemmende indflydelse.

Der har ikke været betydelige ændringer i rapporteringsperioden med hensyn til organisationens størrelse, struktur, ejerskab eller forsyningskæde.

Freja Ejendomme holder til på 15. etage i Codanhus på Gl. Kongevej i København.



Statens Ejerskabspolitik

'Statens Ejerskabspolitik' har til formål at tydeliggøre og strukturere rammerne for den statslige ejerskabsudøvelse, samt at præcisere de forventninger og anbefalinger, som staten stiller til selskaber med statslig ejerandel.



Sådan arbejder vi i Freja

'Sådan arbejder vi i Freja' beskriver, hvordan Freja Ejendomme arbejder med en ejendom fra overtagelsen, i forbindelse med drift og ikke mindst i forbindelse med udvikling og salg af ejendommen.



CSR i Freja

Freja Ejendommens samfundsansvar er resultatet af vores adfærd, vores værdier og de principper, der ligger bag driften af vores forretning.



Politik for Mangfoldighed

'Politik for Mangfoldighed' bidrager til at sikre diversitet og mangfoldighed i bestyrelsen, ledelsen og medarbejderstaben samt en rummelig og inkluderende arbejdsplads og en stærkere organisation.



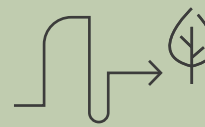
Politik for Dataetik

'Politik for Dataetik' beskriver Freja Ejendommens tilgang til dataetik og de principper, der er gældende for, hvordan Freja Ejendomme behandler data etisk korrekt, ansvarligt og gennemsigtigt.



God selskabsledelse

God selskabsledelse" beskriver retningslinjerne for god selskabsledelse



Whistleblowerordning

'Whistleblowerordningen' medvirker til at sikre en åben virksomhedskultur, hvor alle kan stå frit frem og anmelde begrundede mistanker om uregelmæssigheder eller ulovligheder om Freja Ejendommens aktiviteter, medarbejdere, ledelse eller leverandører.



DOWNLOAD OG LÆS MERE
frejaejendomme.dk/politikker



Årets gang i Freja Ejendomme



Freja Ejendomme ansætter deres første bæredygtighedschef, som skal drive og udvikle den bæredygtige udvikling på tværs af alle Freja Ejendommers projekter.

Spor10 i Jernbanebyen afholder en gratis en-dags-festival med aktiviteter for hele familien. 30 forskellige aktører deltager på en dag med fokus på fællesskab, bevægelse, kreativitet, sundhed og bæredygtighed.



Maj

Maj

Cortex Park i Odense fortsætter den fantastiske udvikling, og i oktober tog AP Pensions datterselskab, AP Ejendomme, første spadestik til 'GF Huset' – et nyt domicil til GF Forsikring.

Freja Ejendomme udtræder endeligt af udviklingsprojektet for Vridsløse, og dermed afsluttes Freja Ejendommers mangeårige rolle i udviklingen af Vridsløselille Statsfængsel til en moderne, grøn og delvist bilfri bydel midt i Albertslund.

Oktober

Oktober

Oktober



Ny udgave af Freja Magasinet hylder ildsjæle, som har spillet en afgørende rolle i at skabe nyt liv og nye rammer i statens og regionernes udtjente ejendomme.

Byrådet i Gladsaxe Kommune vedtager en lokalplan for en ny, grøn bydel, som er udviklet i samarbejde med Freja Ejendomme, ALFA Development og Gladsaxe Kommune. Den DGNB Guld-certificerede bydel får ca. 400 nye boliger og udvikles med fokus på mangfoldighed og social sammenhængskraft.



November



Freja Ejendomme indgår sammen med andre store grundejere i København en ny partnerskabsaftale for biodiversitet med Københavns Kommune.

Freja Ejendomme har i samarbejde med BUILD – Institut for Byggeri, By og Miljø samt Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse udviklet en ny og offentlig tilgængelig vejledning, der skal fremme bæredygtig og energieffektiv drift af tomme ejendomme.



Maj

Juni

Freja Ejendommens salgsarbejde i rød zone ved Flyvestation Skrydstrup runder et skarpt hjørne, da man sælger den 30. ejendom siden arbejdet blev indledt i 2021. Der er nu i alt solgt 34 ejendomme i rød zone.



Det ambitiøse lokalplanforslag til en grøn og delvist bilfri Jernbanebyen sendes til politisk behandling og offentlig høring. Lokalplanforslaget er udviklet i et tæt samarbejde mellem Københavns Kommune og DSB Ejendomsudvikling, Baneby Konsortiet og Freja Ejendomme.

August

Juni

Freja Ejendomme sætter fem ekstraordinære liebhaverejendomme til salg, der bl.a. inkluderer to markante erhvervsjendomme i hhv. Aarhus og Frederiksberg samt landets ældste skovridergård.



I årets sidste måned overtager Freja Ejendomme 15 nye ejendomme, og dermed har Freja Ejendomme overtaget 53 nye ejendomme i 2024 fordelt på fire indskud.

November

December

2025

Forretningsmodel

Det er Freja Ejendomme bundne opgave at erhverve faste ejendomme fra den danske stat, regioner og selskaber, hvori den danske stat er medejer, med henblik på videresalg til tredjepart. Freja Ejendomme kan erhverve tilknyttede ejendomme, såfremt det vurderes at have en samlet værdiforøgende effekt. Ved videresalg skal der søges opnået størst mulige samlede værdi gennem bæredygtig udvikling med fokus på udvikling af anvendelsespotentiale og videresalg til arkitektonisk kvalitet og kulturarv, alt imens der skabes størst mulig lønsomhed.

Typisk to gange årligt overtager vi ejendomme fra landets styrelser gennem Finansministeriet. Det er herefter vores opgave at skabe rammerne for en ændret anvendelse for ejendommene, så de kan tilpasses kommende ejere og brugere og samtidig skabe rammerne for nyt liv i lokalsamfundet.

I Freja Ejendomme arbejder vi med udgangspunkt i en helhedsorienteret tilgang, der forener økonomiske, miljømæssige og sociale mål for at sikre en positiv og langsigtet effekt for både vores interessenter og samfundet som helhed.

En ganske særlig portefølje

Freja Ejendomme portefølje består af vidt forskellige ejendomme og dækker land og by i hele Danmark. Vi udvikler og sælger alt fra fængsler, sygehuse, kaserner og større udviklingsarealer, til fredede byhuse og tidligere skovriderboliger. Vores tilgang til udvikling og salg af disse ejendomme er baseret på en dyb respekt for den kulturarv, vi er med til at forvalte og den udvikling, som vi er ved at præge.

Freja Ejendomme belyser og udvikler ejendommene med fokus på at skabe grundlag for ny anvendelse. Vi lægger vægt på at arbejde visionært og helhedsorienteret og har fokus på ikke blot økonomi, men også kvalitet, arkitektur og bæredygtighed. Det gør vi ud fra en overbevisning om, at dette både giver kommercielle og samfundsmæssige gevinster.

Vi sikrer med andre ord både flow og ansvarlighed for vores kunder. De skal vide, at når de samarbejder med os, så kan de være trygge. I Freja Ejendomme arbejder vi sammen med en lang række rådgivere og specialister, som vi også involverer, når det kommer til afklaringer i forhold til eksisterende miljøforurening eller andre begrænsende forhold for den enkelte ejendom.

Vi udarbejder både teknisk og juridisk due diligence, hvor det

afdækkes, om der er særlige forhold vedrørende ejendommen, som har betydning for driften, udviklingsarbejdet og købere.

De større ejendomme udviklingspotentiale undersøges ved at kortlægge anvendelsesperspektiver, infrastruktur, arkitektoniske og byplanmæssige muligheder og begrænsninger samt miljø- og energimæssige forbedringer.

Undervejs i processen, fra overtagelse over drift og udvikling til salg, samarbejder vi ligeledes med en række eksterne rådgivere og interessenter. Disse bidrager alle væsentligt til at udfolde potentialet for bygninger og grunde, og dermed øges værdien af den oprindelige ejendom.

Udvikling og salg - én stærk forretning

Nogle grunde og ejendomme har et særligt potentiale, når de skal skifte anvendelse. Det kan være et tidligere sygehus, et fængsel eller et grundstykke langs jernbanen. Ejendomme som disse kræver større forandringer i arealanvendelsen, før de igen kan gøre gavn for samfundet.

På denne type opgaver arbejder vi ofte med flere udviklingsscenerier og inddrager professionelle rådgivere til at vurdere udviklingspotentialer i form af eksempelvis arkitektkonkurrencer. Vores salgsafdeling bistår i opgaven med at finde en kommende køber, da det er vigtigt at få eventuelle købere inddraget i udviklingsprocessen på det rigtige tidspunkt.

Freja Ejendomme identificerer de nødvendige forandringer i anvendelse og plangrundlag. For at udfolde projektets iboende værdier søger vi at fjerne planmæssige eller andre forhindringer. Derfor er vi altid i tæt dialog med den pågældende kommune, borgere og andre interessenter samt relevante myndigheder og inddrager dem aktivt i udviklingsarbejdet og i dialogen med køber.

Vi har gennemsigtige processer i valg af købere, leverandører og samarbejdspartnere og lægger vægt på faglige og professionelle argumenter i alle afgørelser.

Freja Ejendomme hjælper andre til øget bæredygtighed

Da Freja Ejendomme ikke har indflydelse på statens anvendelse af ejendomsporteføljen inden overdragelse, fungerer Freja Ejendomme i stigende grad som en katalysator for vores kunders bæredygtighedsmål ved at inkorporere bæredygtighed i lokalplaner og kontraktgrundlag og stille krav, der er mere ambitiøse end

Freja Ejendommers rolle i værdikæden

UPSTREAM

Indskudsproces

- Indskud af ejendomme
- Screening
- Vurdering
- Salgskategorisering

1

EGNE AKTIVITETER

Salgsprocesser

Projektstrategi

- Tekniske og juridiske aftaler
- Udarbejdelse af projektplan
- Salgs- og udlejningsstrategi

2

Myndighedsdialog

- Dialog med kommune vedr. plangrundlag og udviklingspotentialer
- Investordialog
- Salgsprospekt

3

Plangrundlag

- Udarbejdelse af helhedsplan
- Udarbejdelse og vedtagelse af lokalplan
- Købsaftale

4

DOWNSTREAM

Byggemodning

- Byggemodning
- Entreprise-udbud

5

Opførelse

- Projektudførelse
- Freja Ejendommers optioner

6

Salg og udlejning

- Salg til slutbruger
- Udlejning til slutbruger og boligadministration

7

* Vi har i 2024 påbegyndt vores kortklægning af værdikæden til brug under udarbejdelsen af vores dobbeltvæsentlighedsanalyse, som vil blive fortsat og revurderet i 2025 med fokus på at efterleve CSRD rapporteringskravene.

gældende lovmæssige krav. I forbindelse med udvikling og salg af større ejendomme styrker vi vores rolle som samarbejdspartner ved at sætte barren højt inden for transformation og cirkulær økonomi – især når det handler om at skabe nye anvendelser eller udvikle hele bydele.

Ofte afhænder vi først en ejendom flere år efter, at den er overtaget - afhængig af marked og udviklingsarbejdet. I denne periode bestræber vi os på at gøre den nyttig for samfundet i det omfang, det ikke forringer ejendommens værdi, mens vi udnytter vores store indsigt i ejendomsmarkedet for at finde det rigtige salgstidspunkt og den rette køber.

I den periode, ejendommen er i vores beholdning, lejer vi både ud til midlertidige formål og på længerevarende lejeaftaler. Det gør vi, fordi det er vigtigt at skabe lys i vinduerne, så vores bygninger ikke bidrager til utryghed i lokalsamfundet, men i stedet udgør et positivt aktiv.

Reduktionsplan mod 1,5°C

Freja Ejendommens forretningsmodel indebærer få muligheder for i egen forretning at påvirke overgangen til en bæredygtig økonomi og begrænsning af den globale opvarmning til 1,5°C i overensstemmelse med Parisaftalen. Samtidig udgør Freja Ejendommens udvikling og salg af ejendomme og grundstykker potentielt en væsentlig klimapåvirkning i værdikæden. Freja Ejendomme har derfor valgt at fokusere på det "håndaftryk", Freja Ejendomme kan sætte på lokalplaner og salgskontrakter, særligt i forhold til byggeretter og udviklingsprojekter.

En analyse af Danmarks klimalov viser, at den forventede 5,2% årlige reduktion vil bringe Danmark under Parisaftalens målsætning om en årlig reduktion på 4,2%, målt i forhold til 2020.

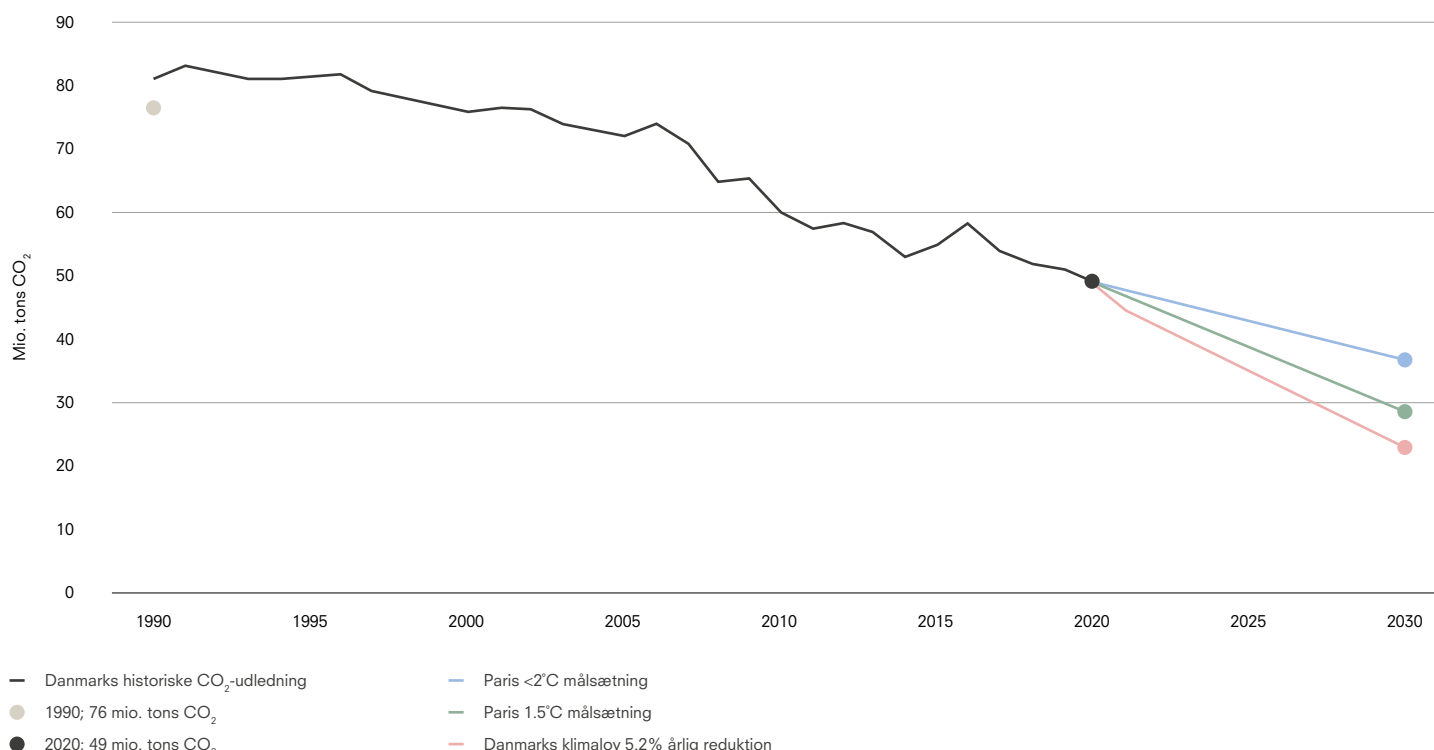
Rammeværktøjerne udviklet inden for byggebranchen vil understøtte udviklingen. En fremskrivning af bygningsreglementets krav vil medføre en reduktion på ca. 40% af byggeriets CO₂e-udledning, mens den frivillige bæredygtighedsklasse vil medføre en reduktion på ca. 60% af udledningen målt i forhold til 2020.

Freja Ejendomme understøtter bedst Danmarks reduktionsstrategi, når vi påvirker nybyggeri på grundstykker med byggeretter til at opfylde kravene i bygningsreglementet og EU-taksonomien.

I forbindelse med transformation eller eventuel nedrivning forsøger Freja Ejendomme at opgøre CO₂e-udledningen indeholdt i byggematerialerne. Freja Ejendomme ønsker at drive en cirkulær forretning, hvorfor mulighederne for at afsætte tilsvarende CO₂e-mængder som krav til anvendelse af genbrugsmaterialer på tværs af ejendomsbeholdningen undersøges.

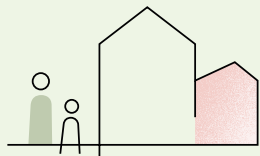
En anden kilde til reduktion af klimapåvirkningen er øget biodiversitet. I Freja Ejendomme har vi indgået et partnerskab med Københavns Kommune om at øge biofaktoren på vores grundstykker i kommunen. Erfaringerne herfra undersøges med henblik på at udbrede indsatsen på tværs af ejendomsbeholdningen i hele landet.

DANMARKS HISTORISKE OG ESTIMEREDE CO₂-UDLEDNING



Freja Ejendommers værdiskabelse

Særlige samfundshensyn



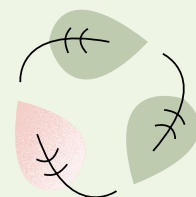
Vi påtager os statens kommercielt vanskelige projekter, og vi fastholder en høj grad af ansvarlighed i udviklings- og salgsprocessen, som sikrer at hensyn til det lokale og bredere samfund opretholdes, fx etisk screening af købere og konsekvensberegning af handlers potentielle indvirkning på lokalsamfundet.

Vi vil til enhver tid opretholde ufravigelig høj etik i vores udviklings- og salgsproces, som sikrer hensyntagen til lokalsamfundet, og i øvrigt agere løsningsorienteret over for styrelser og ministerier mhp. at aftage komplicerede sager, så længe ejendommene har en positiv apportindskudsværdi.

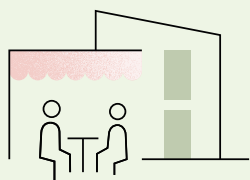
Miljømæssig bæredygtighed

Vi afdækker relevante miljømæssige bæredygtighedstiltag på udviklingsprojekter, herunder hvordan man sikrer mest mulig genanvendelse, udarbejder bevaringsstrategier og transformationsmuligheder og stiller minimumskrav til bygningens certificering og CO₂e-udledning.

Vi vil på alle projekter foretage en kortlægning af mulige bæredygtighedstiltag og for alle udviklingsprojekter, hvor en lokalplan skal udarbejdes, inkorporere minimumskrav til certificering, genanvendelse, bevaring og/eller CO₂e-udledning i købsaftaler, der er mere ambitiøse end gældende lovmæssige krav.



Kultur & byliv



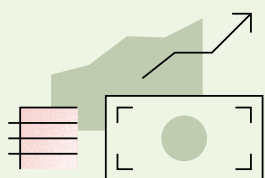
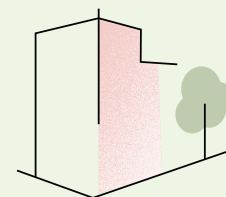
Vi er med til at definere områdets fremtidige identitet via aktivering af ejendomme i tomgang under vores ejerskab, fx gennem udlejning til kulturelle midlertidige aktiviteter. Derudover skaber vi værdi, når vi på udviklingsejendomme er med til at fremme fællesskabet og sikre den blandede by i lokalplanarbejdet.

Vi vil for udviklingsprojekter med en forventet liggetid på >2 år understøtte aktivering af ejendommen under vores ejerskab, så længe den risikostrebet business case er positiv og i øvrigt sikre, at muligheden for at fremme fællesskaber samt krav til et blandet byliv bliver indarbejdet i planen.

Arkitektonisk kvalitet

Vi påtager os ansvaret for den arkitektoniske kvalitet og potentialeudfoldelse. Med afsæt i ejendommens egenart og inddragelse af vores netværk af faglige eksperter samt anvendelse af konkurrencer som metode, afdækker vi de bedste løsninger og øger dermed ejendommens salgsværdi.

Vi vil for alle udviklingsprojekter sikre en høj arkitektonisk kvalitet ved at benytte vores fagligt kompetente netværk af veletablerede såvel som nye talentfulde arkitekter. For projekter med en salgsværdi >100 m DKK vil vi afsøge muligheden for en arkitektkonkurrence med brancheudnævnte fagdommere.



Økonomisk merværdi

Vi optimerer salgsværdien på vores ejendomme ved at udfolde bygningens potentiale gennem nye muligheder og fastholdelse af stedbundne kvaliteter og ved at eliminere projektrisici og tilvejebringe grundlaget for projekterrealisering via tidlig involvering af købere og interessenter.

Vi vil til enhver tid sikre en optimeret salgsværdi og tilfredsstillende udbytter, således at vi årligt opnår en gennemsnitlig avance >60% (EBIT >50%) på porteføljen.

Freja Ejendomme værdiskabelse i året

Freja Ejendomme er gennem tiden blevet bevidst om betydningen af det håndaftryk, vi sætter på udviklingsprojekterne, når vi transformerer fra én anvendelse til en anden. Ejendomme, der har levet med i lokalsamfundet, har ofte haft større betydning end blot den funktion, de har opfyldt.

Derfor har Freja Ejendomme investeret i udvikling af en værdisætning som et redskab til, hvordan en transformation konkret kan gribes an, baseret på udviklingen af Vridsløselille Statsfængsel.

Fængslets mure bærer fortællinger om mange tragiske skæbner, men fængslet var også en central del af lokalsamfundets udvikling, med fængslet som arbejdsplads.

Når Freja Ejendomme samarbejder med ildsjæle, kommer ejendommens kultur og lokale betydning gennem tiden i fokus. Netop dette fundament er udgangspunktet for Freja Ejendomme håndaftryk.

Opgaven med registrering og værdisætning af Vridsløselille Statsfængsel sikrede, at alle parter fik en fælles hukommelse om de værdier, der ikke kun relaterede sig til den arkitektoniske bygningskultur.

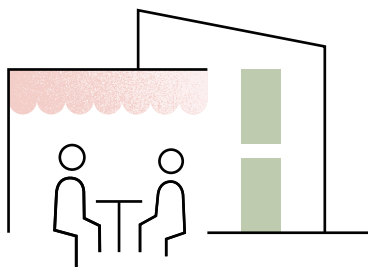
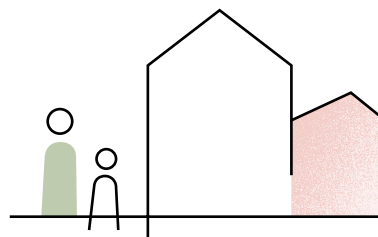
Metoden for værdisætning indgår i Freja Ejendomme strategiske arbejde.

Særlige samfundshensyn

Når Freja Ejendomme påtager sig arbejdet med at sælge de ejendomme, som staten har opkøbt i rød zone omkring Flyvestation Skrydstrup, har vi et særligt ansvar for at sikre en balanceret udvikling på boligmarkedet. Når mange ejendomme sættes til salg på én gang, kan det presse boligpriserne og påvirke værdien af andre boligejeres ejendomme negativt.

For at modvirke dette arbejder vi ikke kun med ansvarligt salg, men også med at nedrive ejendomme, der er i meget dårlig stand for at skabe plads til nye muligheder og sikre, at lokalområderne bevarer deres attraktivitet og værdi.

Ved Flyvestation Skrydstrup har Freja Ejendomme sat få boliger på markedet ad gangen. Mange af ejendommene er handlet til lokale borgere. Af hensyn til lokalområdets videre udvikling ønsker Freja Ejendomme ikke at sælge ejendomme til udlejning.

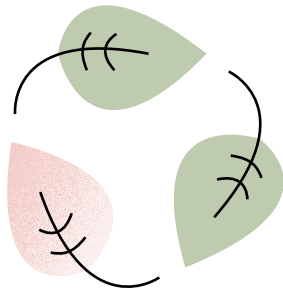


Kultur & byliv

Spor10 er hjertet af Jernbanebyen, et dynamisk sted, der tiltrækker både lokale og besøgende med sin unikke kombination af kultur, historie og moderne urbant byliv. I tæt samarbejde mellem Freja Ejendomme, Baneby Konsortiet og et netværk af community-partnere udvikles området til en levende destination, hvor kunst, events og kreative initiativer fylder rummet. Spor10 byder på et væld af aktiviteter og oplevelser. Det er et sted, hvor aktører, der arbejder med fællesskaber, mental og fysisk sundhed, leg, bevægelse, sport, byudvikling, inklusion og bæredygtighed kan mødes, inspireres og være en del af områdets transformation.

Området omkring det tidligere Vridsløselille Statsfængsel er under forvandling til et levende bymiljø, hvor kultur, historie og moderne byliv går hånd i hånd. Udviklingen sker i tæt samarbejde mellem Freja Ejendomme, A. Enggaard og lokale ildsjæle, som sammen deler en fælles vision om at skabe et attraktivt og bæredygtigt område.

Med respekt for stedets unikke kulturarv transformeres fængslet og den omkringliggende mur, samtidig med at lokale kræfter bidrager med deres passion og viden til at forme fremtidens by. Tidligt byliv er begyndt at tage form, og foruden de mange kulturarrangementer huser fængslet nu både et museum og et mikrobryggeri.



Miljømæssig bæredygtighed

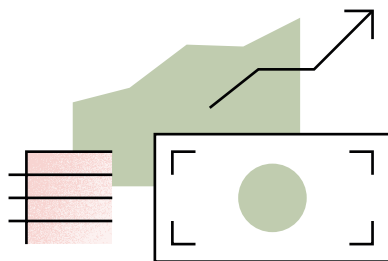
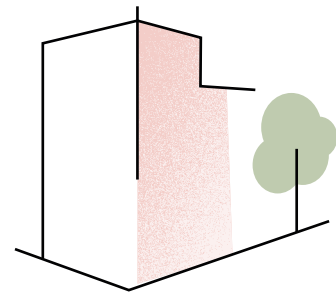
Freja Ejendomme arbejder målrettet på at øge biofaktoren og omdanne grønne arealer, der fremmer biodiversitet og aktivt optager CO₂. Disse arealer udvikles ikke kun med et klart klima- og naturpotentiale, men de bidrager også direkte til at balancere vores klimaregnskab. Samtidig skabes værdifulde arealer med dokumenterbare CO₂-optag, der kan sælges som en del af deres potentiale – en løsning, der kombinerer bæredygtighed med forretningsmuligheder og ansvar for fremtidens miljø.

Arkitektonisk kvalitet

På Vestre Stationsvej i Odense har Freja Ejendomme overtaget en erhvervsbygning, tegnet af arkitekt Jørgen Stærmose. Den modernistiske bygning er gennem årene blevet om- og tilbygget, hvilket har ændret bygningens udtryk markant.

Freja Ejendomme modtog et købstilbud, hvor køber ønskede at nedrive bygningen for at skabe plads til nyt byggeri. Det var vores vurdering, at den eksisterende bygning indeholdt væsentlige bedre muligheder og med fordel fint vil kunne tilbageføres til det mere stramme modernistiske udtryk og i kombination med nybyg transformeres til for eksempel mikroboliger.

Freja Ejendomme valgte derfor ikke at sælge bygningen med henblik på nedrivning, men har i stedet valgt at udarbejde et bud på en transformation til anvendelse af bygningen i samarbejde med SLETH Arkitekter.



Økonomisk merværdi

Freja Ejendomme har i det forgangne år sat tre store salgsejendomme på J. B. Winsløws Vej i Odense til udlejning. Ejendommene har tidligere været brugt af Syddansk Universitet til undervisning og forskning. Der er flere oplagte muligheder for ejendommene, men de er i særdeleshed velegnede som firmadomicil, laboratorier, undervisningslokaler, kontorfællesskaber eller lignende.

Freja Ejendomme vil i tæt samarbejde med de kommende lejere udvikle et omfattende forslag til modernisering og ombygning af ejendommene.

Moderniseringen vil bringe ejendommene op til nutidige standarder og sikre, at de opfylder både æstetiske og funktionelle krav. Dette inkluderer blandt andet optimering af rumindretning og implementering af bæredygtige løsninger, der understøtter moderne energikrav.

Målet er at transformere ejendommene til moderne, fremtidssikrede arbejdspladser, der ikke blot opfylder nye lejes behov, men som også afspejler virksomhedens identitet og værdier.

Freja Ejendomme har valgt at udleje ejendommene for at reducere driftsomkostninger, og med en lejer vil ejendommene samtidig være endnu mere attraktive for kommende investorer.



Freja Ejendomme har i flere år stået bag udviklingen af Cortex Park, som er en del af Campus Odense – et ambitiøst vækst- og udviklingsområde for forskning, uddannelse og erhverv. Der har i udviklingen af bydelen været stort fokus på at skabe grønne, sammenhængende byrum mellem bygningerne.

“Vores håndaftryk på udviklingsprojekter er afgørende. Selvom vi kan opnå en del af vores CO₂-reduktion gennem egen indsats, er det klart, at den nødvendige reduktion kun kan realiseres gennem samarbejde på tværs af hele branchen.”

”

Interessenter

I Freja Ejendomme har vi en række interessenter, der fordeler sig bredt i og uden for vores værdikæde. Fælles for vores interessenter er, at de alle kan blive væsentligt påvirket af vores aktiviteter, ligesom deres aktiviteter kan forventes at påvirke vores evne til at drive forretning.

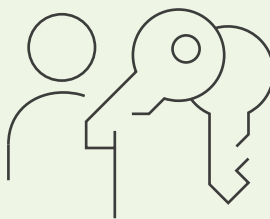
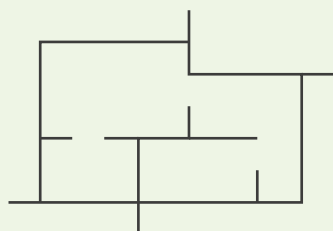
Vi ønsker at fokusere på områder, der på én gang er afgørende for vores forretningssucces og for vores interessenter. Alle politikker, principper og risici bliver løbende vurderet af ledelsen samt af specialister inden for de respektive områder for at sikre, at vores tilgang til enhver tid både er rettidig og relevant.

I vores analyse har vi valgt at inddele interessenterne i interessentgrupper. Vi inddrager aktivt hinanden, både internt og eksternt, i

arbejdet med ESG, da vi er bevidste om den vekselvirkning, vi har, og hvordan vi kan inspirere hinanden. Interessentanalysen giver os en indikation af, hvilke tendenser, vores interessenter ser i relation til det byggede miljø, og hvordan vi kan afspejle deres prioriteter i vores strategi.

Freja Ejendommens ESG-rapportering har til formål at skabe overblik over arbejdet med bæredygtighed til gavn for vores interessenter. Derfor kommunikerer vi åbent om det fælles arbejde, et særligt samfundsansvar kræver.

Nedenfor præsenterer vi vores væsentligste interessenter og definerer deres primære fokus og vores relationer.



Ejere og indskydere

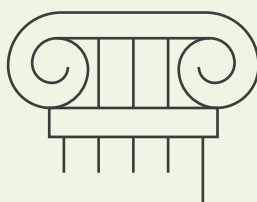
Vi opretholder en åben og troværdig dialog og leverer rettidig information om relevante forhold, resultater og risici. Ejere og indskydere har en interesse i, at Freja Ejendomme drives sundt og leverer solide resultater, drevet af en fornuftig og ansvarlig forretningsmodel.

Dialogen med ejere og indskydere finder blandt andet sted via ejer- og indskudsmøder.

Arkitekter og rådgivere

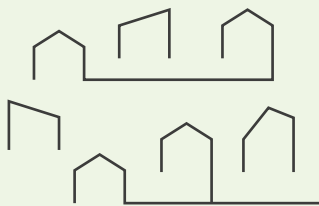
Et tæt samarbejde og tidlig involvering af vores netværk af højt kvalificerede rådgivere, arkitekter, jurister og øvrige eksperter tilfører specialiseret viden og erfaring og er ofte afgørende for vores projektudvikling.

Gennem regelmæssig dialog søger vi innovative løsninger, der forøger bæredygtigheden af de individuelle projekter.



Myndigheder

Vi arbejder sammen med lokale myndigheder om at danne forudsætninger for gode lokalplaner for at skabe byudvikling, der opretholder arbejdspladser og skaber et attraktivt byliv.



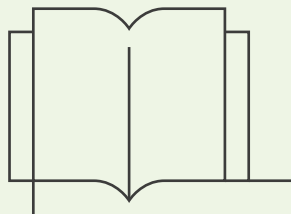
Lokalsamfund

Vi samarbejder med lokalsamfundet om at skabe miljømæssigt forsvarlige projekter og initiativer, der understøtter lokal udvikling. Vores dialog med lokalsamfundet foregår via borgerinddragelse, naboinformation og høringer.



Købere og investorer

Vi vedligeholder en tæt dialog med vores købere om økonomi og søger aktivt efter løsninger, når udfordringer opstår. Vi samarbejder tæt med vores investorer for at sikre, at vores projekter er i overensstemmelse med vores fem fokusområder for værdiskabelse og deres bæredygtighedsambitioner.

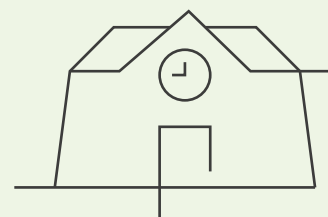


Samarbejde og partnerskaber, der er præget af tidlig involvering og tæt dialog, har vist sig at levere de bedste resultater.

Medier og brancheorganisationer

Vi møder medierne åbent med et ønske om at give et troværdigt billede og indgå i en konstruktiv, transparent og faktabaseret dialog for at sikre, at vores adfærd, ambitioner og aktivitet i markedet reflekteres korrekt.

Vi interagerer aktivt med interesse- og brancheorganisationer for at fremme bæredygtighedsdagsordenen og dele viden inden for bæredygtighedsområdet.



Uddannelsesinstitutioner

Vi samarbejder med uddannelsesinstitutioner om forskningsprojekter. Vi påtager os ansvaret for at bidrage til videndannelse, hvilket bl.a. afspejles i vores deltagelse i erhvervs-Ph.d.-programmer.



Medarbejdere

Vi skaber en attraktiv arbejdsplads med et godt arbejdsmiljø og spændende udfordringer for vores medarbejdere.

Leder og medarbejder sætter sammen årlige mål for den enkeltes udvikling.

Dobbelt væsentlighedsanalyse

I 2024 genbesøgte Freja Ejendomme vores strategi, og i den forbindelse interviewede vi udvalgte interessenter for at trykteste vores forståelse for deres interesser og for at sikre, at Freja Ejendomme strategisk er på rette vej.

I både strategi og dobbelt væsentlighedsanalyse har vi efterfølgende integreret input fra både interne og eksterne interessenter for at sikre, at vi adresserer de mest relevante og påtrængende emner.

Freja Ejendomme har valgt at inddele analysen i to faser. Den første fase er gennemført som et "desk review" og har identificeret en bruttoliste af bæredygtighedsemner på baggrund af strategiarbejdet, årsregnskabsloven, EU-lovgivning (CSRD) og ESRS1-standarden og tager udgangspunkt i de ESG-områder, der er omfattet af ESRS2-standarden. Dette arbejde har givet os rammen for, hvordan Freja Ejendomme både skal tage hensyn til virkningerne af egen drift på miljø, mennesker og samfund samt de risici og muligheder, der følger af forskellige aspekter af bæredygtighed og deres mulige økonomiske effekter på forretningen.

Alle medarbejdere har i 2024 arbejdet med at integrere elementerne fra ESG, både i vores kultur og i vores strategi, således at ansvarlighed indgår som en naturlig del i vores forretning.

Værdigrundlaget fra 2024 blev startskuddet til en systematisk og strategisk tilgang til vores arbejde med ESG. Vi har oversat arbejdet til de fem værdiskabelsesområder, hvor Freja Ejendomme kan gøre en afgørende forskel, således at både strategi og ESG understøtter disse.

Anden fase afvikles i 2025, hvor Freja Ejendomme afholder en workshop for repræsentative interessenter for at teste vores metode for værdisætning i dobbelt væsentlighedsvurderingen og sikre, at vi er kalibreret på tværs af værdikæden. Freja Ejendomme forventer, at den åbne tilgang vil medvirke til at få drøftet nuancerne og de elementer, der ikke passer i interviewformen.

På baggrund af fase 1 har Freja Ejendomme indledningsvist gennemført selve væsentlighedsanalysen for at vurdere hvilke indvirkninger, risici og muligheder, der er væsentlige, og udarbejdet første udkast til en væsentlighedsvurdering af Freja Ejendommens indvirkninger, risici og muligheder.

De indledende resultater er præsenteret bredt i organisationen samt til ledelse og bestyrelse.

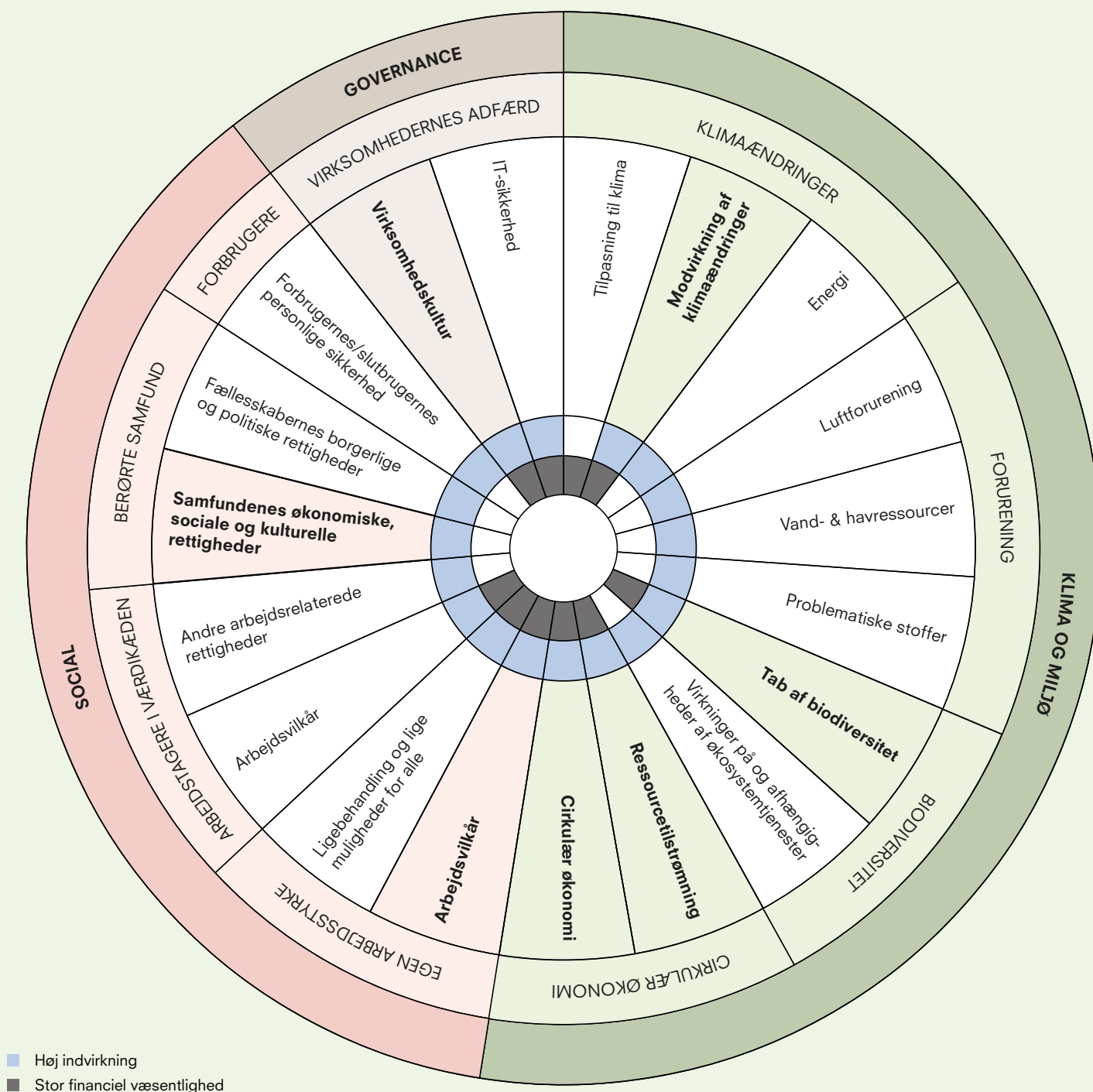
Dobbelt væsentlighedsvurderingen afsluttes med validering samt opfølgende revideringer i 2025, før den endelige vurdering foreligger.

“Freja Ejendomme skal både tage hensyn til virkningerne af egen drift på miljø, mennesker og samfund samt de risici og muligheder, der følger af forskellige aspekter af bæredygtighed og deres mulige økonomiske effekter på forretningen”

Indvirkning og væsentlighed

I Freja Ejendomme har vi anvendt dobbelt væsentlighedsanalysen som et prioriteringsværktøj til at identificere og forstå, hvilke områder der er væsentlige for vores strategiske arbejde med samfundsansvar og bæredygtighed. Analysen hjælper os samtidig med at prioritere vores indsatser, mål og fokus i arbejdet med bæredygtighed og ESG-rapportering.

Da Freja Ejendomes primære opgave er videresalg af ejendomme, er den direkte påvirkning fra egne aktiviteter – især inden for klima og miljø – begrænset. Derimod stammer størstedelen af påvirkningen fra aktiviteter i værdikæden "downstream," som har en større indvirkning på klimaet. På den baggrund har vi i analysen fokuseret på de områder, hvor vi kan gøre en væsentlig forskel i værdikæden og dermed understøtte Danmarks klimamål. Resultaterne af dobbelt væsentlighedsanalysen fremgår af nedenstående model.



Fremhævet skrift er de områder, hvor Freja Ejendomme kan gøre en væsentlig forskel.

“Vores ambition er at skabe sunde, bæredygtige og sammenhængende bykvarterer af høj kvalitet med plads til fællesskaber, byliv og kulturarv, når vi sammen med vores kunder og samarbejdspartnere udfolder projekternes potentiale”

”



Banedanmark søger udviklere, som kan skabe nyt byliv i brobuerne ved Nørrebro Station i København. Freja Ejendomme har i 2024 assisteret Københavns Kommune og Banedanmark med EU-udbuddet, der skal finde nye udviklere, der kan forestå ombygning, istandsættelse og drift af stationens brobuer.

Klima og Miljø

E1-1

E1-2

E1-3

E1-4

E1-5

E1-6

E1-7

E1-8

E1-9

Klimaforandringer

I Freja Ejendomme arbejder vi på at reducere både direkte og indirekte drivhusgasudledninger fra vores aktiviteter. Byggeriet har indflydelse på miljø og CO₂-udledning gennem alle faser af dets livscyklus – lige fra fremstilling af byggematerialer over drift af bygningen, til bortskaffelse og eventuel genanvendelse af materialerne. Derfor har vi både et stort ansvar og en unik mulighed for at stille krav til klimapåvirkningen i udviklingen af plangrundlag for vores grundstykker med byggeret.

I Freja Ejendomme ønsker vi at operere inden for de planetære grænser, derfor er det afgørende, at vi engagerer os aktivt i den grønne omstilling ved at omsætte EU-regulering til værdifulde tiltag og løsninger, der kan integreres tidligt i projektudviklingen i tæt samarbejde med bygherrer, rådgivere og andre vigtige partnere i værdikæden.

Freja Ejendomme stiller krav om DGNB-certificering ved salg af byggeretter som en sikkerhed for, at bygningerne lever op til målbare krav indenfor både miljømæssige, økonomiske og sociale aspekter.

Reduktionsplan

Freja Ejendomme har valgt at fokusere på det "håndaftryk", vi kan sætte på lokalplaner og salgskontrakter, særligt i forhold til byggeretter og udviklingsprojekter. For mens vi kan opnå en del af vores CO₂-reduktion gennem egen indsats, er det tydeligt, at den nødvendige reduktion kun kan nås gennem samarbejde, der omfatter hele branchen (se desuden afsnit om Reduktionsplan mod 1,5°C på side 36).

I det forgangne år har Freja Ejendomme afholdt endnu en strategiworkshop, og med udgangspunkt i de fem helt centrale værdiskabelsesområder fra strategien er vision og mission blevet opdateret, og både strategi og værdiskabelsesområder reflekterer nu i langt højere grad de ESG-krav, vi står overfor.

Strategiarbejdet har identificeret en arbejdsmetodik, der fremover understøtter størst mulig effekt af vores indsatser. I Freja

Ejendomme søger vi at fremme effekten af vores indsatser ved at fokusere på transformation og arealanvendelse. Dermed kan vi fremme biodiversitet og livskvalitet og samtidig sænke klimaaftryk og ressourceforbrug.

Vi arbejder fortsat på at udarbejde en reduktionsplan, der skal identificere, prioritere og analysere mulige tiltag inden for reduktion af emissioner, cirkulær økonomi og biodiversitet. Arbejdet indebærer kortlægning af valide data, som skal gøre målene målbare.

På baggrund af ovenstående processer samt opdaterede forretningsstrategier udarbejdes individuelle handleplaner, der vil resultere i en samlet reduktionsplan for Freja Ejendomme.

Vores principper og politikker

Vi accepterer ikke brud på vores miljøansvar, som kan medføre skade på miljøet og klimaet eller på Freja Ejendomme, vores kunder og samarbejdspartnere, og vi følger som minimum lovgivningen på området.

I Freja Ejendomme arbejder vi med vores værdiskabelse og med fokus på følgende principper:

- Bevar og byg videre på eksisterende bebyggelse, bynatur og biodiversitet.
- Skab plads til bynatur og biodiversitet
- Byg med materialer, der i høj grad skåner klima og natur
- Byg cirkulært, langsigtet og fleksibelt
- Byg til klimavenlig adfærd og fællesskaber

Tiltag og ressourcer

Det er vores ambition at bidrage til at gøre Danmark grønnere igennem vores måde at drive forretning på. Det gør vi konkret ved at øge andelen af vedvarende energi og ved at reducere forbruget i vores tomgangsejendomme.

Freja Ejendomme har i samarbejde med BUILD – Institut for Byggeri, By og Miljø samt Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse udviklet en ny vejledning for håndtering af tomme ejendomme. Denne

vejledning sigter mod at fremme bæredygtig og energieffektiv drift af ejendomme, der står tomme, med fokus på sociale, miljømæssige og økonomiske aspekter. Vejledningen bygger på praktiske erfaringer fra statslige ejendomme og teori fra relevante studier. Publikationen er offentligt tilgængelig for alle interesserede.

En anden kilde til reduktion af klimapåvirkningen er øget biodiversitet. I Freja Ejendomme har vi indgået et partnerskab med Københavns Kommune om at øge biofaktoren på vores grundstykker i kommunen. Erfaringerne herfra undersøges med henblik på at udbrede indsatsen på tværs af ejendomsbeholdningen.

Freja Ejendomme har et strategisk værdiskabelsesområde med fokus på bevaring og transformation, som indgår som en naturlig del af udviklingsprojekterne. Desuden stiller Freja Ejendomme krav om certificering i forbindelse med nyopførelse af ejendomme.

Mål for modvirkning og tilpasning til klimaforandringer
Freja Ejendomme fastlægger reduktionsmål i forbindelse med udarbejdelsen af en reduktionsplan i 2025.

I forbindelse med projektudvikling stiller Freja Ejendomme krav til påvirkningen fra nybyggeri på grundstykker med byggeretter om at opfylde kravene i EU-taksonmien. Dermed understøtter Freja Ejendomme Danmarks reduktionsstrategi bedst.

Freja Ejendommens ambitionsniveau for værdiskabelsesområderne fremgår af side 37.

Energiforbrug og CO₂e-udledning
Det relative klimaaftryk fra vores ejendomsbeholdning er bestemt af ejendommenes el-, varme-, køl- og vandforbrug. I Freja Ejendomme har vi en bred ejendomsportefølje af særligt ældre ejendomme med et stort potentiale for energioptimeringer og installationer af vedvarende energikilder.

Vi renoverer og energieffektiviserer kun ejendomme i forbindelse med udlejning. I ejendomme uden brugere reduceres energiforbruget til minimums driftstemperatur, og ved nybyg stiller Freja Ejendomme krav til energimærke.

Energiforbrug og energiforbrugets sammensætning
Freja Ejendommens energimiks tager udgangspunkt i den energi, der er brugt på strøm, forbrugt fjernvarme og indkøbt naturgas. Freja Ejendomme bor til leje og har derfor ikke indflydelse på energioptimering på hovedkontoret.

Freja Ejendomme arbejder på at kunne inkludere hele ejendomsbeholdningens energiforbrug i opgørelsen af energimikset. Vi arbejder fortsat på vores CO₂e-reduktionsmål på scope 1 og 2.

Eftersom CO₂e-udledningen fra el er væsentlig lavere end udledningen ved forbrug af diesel, arbejder vi fortsat på at erstatte firmabiler med el-biler.

Udledningsintensiteten er et udtryk for vores udledning af CO₂ i tons i forhold til vores omsætning (tCO₂/omsætning i mio.)

Finansielle effekter vedrørende klimaændringer

SCOPE 1 – OPGØRELSE AF DET DIREKTE ENERGIFORBRUG

	Forbrug MWh	Ton CO ₂ e-udledning
Brændstof		
Diesel	50,6	13,7
Firmakilometer i privatbil	9,1	2,5
Opvarmning		
Olie	130	34,7
Naturgas	440	88,9
I alt	629,7	139,8

SCOPE 2 – OPGØRELSE AF DET INDIREKTE ENERGIFORBRUG

	Forbrug MWh	Ton CO ₂ e-udledning
El	2450	571
Fjernvarme	2655	392
Træpiller	75	26,6
I alt	5180	989,9

Freja Ejendomme anvender IPCC's retningslinjer og emissionsfaktorer som grundlag for opgørelsen af drivhusgasudledninger under Scope 1 og 2.

Lejerforbrug er medtaget i det omfang, hvor data er tilgængelige.

CO₂-kreditter

Freja Ejendomme har ikke købt CO₂-kreditter til at reducere drivhusgasudledningen.

Intern CO₂-prissætning

I forbindelse med udarbejdelsen af en reduktionsplan udarbejdes detaljerede business cases. For nuværende indeholder disse ikke en intern CO₂-prissætning.

Forurening

I dobbelt væsentlighedsanalysen indgik en screening i forhold til forurening. Freja Ejendommens værdikæde bidrager potentielt negativt til luftforurening via værdikæden fra maskineri og transport i forbindelse med opførelsen af byggeriet. Desuden har Freja Ejendomme enkelte bygninger, der er blevet nedrevet eller som sælges til transformation. Disse projekter bidrager potentielt til luftforurening i form af støv.

I forbindelse med indskud af nye ejendomme kortlægger Freja Ejendomme eventuelle registrerede eller formodede jordforureninger. Hvis ikke der er fortaget en oprensning før et videresalg, vil disse oplysninger fremgå af kontraktgrundlaget.

Indholdet af problematiske stoffer, kemi og microplast i byggematerialer bidrager potentielt negativt til forurening, og derfor stiller Freja Ejendomme krav om DGNB-certificering.

Vand og havressourcer

I dobbelt væsentlighedsanalysen indgik en screening i forhold til vand- og havforurening. Freja Ejendommens aktiviteter påvirker ikke væsentligt vand- og havressourcer, og der bliver derfor ikke rapporteret for indvirkning.



Freja Ejendomme satte i november denne fredede ejendom til salg. Den flotte ejendom ligger i enestående natur tæt på Boserup Skov og direkte ud til Store Kattinge Sø.

Biodiversitet

E4

Klima- og biodiversitetskrisen hænger uløseligt sammen, og derfor er det også meget vigtigt, at løsningerne på de to kriser samtænkes. Freja Ejendomme har en særlig rolle i kraft af vores position i udviklingen af vores ejendomme og bydele.

Biodiversitet og byudvikling rummer en række dilemmaer, da natur og biodiversitet kun i et vist omfang kan kombineres med bebyggelse, da mange arter kræver store arealer. Derfor skal vi i byudviklingen finde nye veje for at skabe plads til biodiversitet samtidig med, at der bliver plads til alle de andre funktioner, der er brug for i byen.

I Freja Ejendomme arbejder vi med meget lange tidshorisonter for vores udviklingsprojekter. De planer, der er med til at transformere og forme, hvordan bykvartererne ser ud i fremtiden, skal ikke kun være relevante frem til opførelsen af byggeriet, men også i mange år efter, hvor både byrum og bynatur skal kunne leve videre og udvikles.

Byudvikling indebærer, at eksisterende biodiversitet i større eller mindre omfang går tabt, førend den samlede udvikling står færdigt med både bygninger og friarealer, der i nogle tilfælde kan indeholde en større artsrigdom end tidligere og dermed mere biodiversitet.

Freja Ejendomme anerkender vigtigheden af at bevare og fremme biodiversitet, og som en integreret del af vores strategi, arbejder vi på at få biodiversitet integreret i alle lag af vores aktiviteter. I det forgangne år har vi på FN's Biodiversitetsdag d. 23. maj indgået en partnerskabsaftale med Københavns Kommune for biodiversitet der tager udgangspunkt i Københavns Kommunes biodiversitetsstrategi 'Biodiversitet i København 2022-2050', der sætter fokus på blandt andet at bevare og forbedre den eksisterende biodiversitet, skabe ny biodiversitet i byen og understøtte viden og uddannelse om natur og biodiversitet.

Freja Ejendomme er glade for at være en del af partnerskabsaftalen, hvis mission ligger i naturlig forlængelse af vores egen ambitiøse strategi for en bæredygtig udvikling, som fremover kommer til at præge vores tilgang for alle vores projekter.

Vores principper og politikker

Freja Ejendomme følger som minimum lovgivningen på området. Vi accepterer ikke brud på vores miljøansvar, som kan medføre skade på miljø og klimaet eller på Freja Ejendomme, vores kunder og samarbejdspartnere.

Det er Freja Ejendommens ambition at operere inden for de planære grænser og dermed tage udgangspunkt i de ressourcer, vi har til rådighed på Jorden.

Tiltag og ressourcer

I forbindelse med vores ejendomsdrift søger vi at forstærke og fortætte biodiversiteten ved at plante træer, etablere grønne områder og naturlig pleje som "vild med vilje" eller ved at lade dyr afgræsse naturarealer.

I forbindelse med vores projektudvikling søger vi at fremskynde investeringer i grønne arealer, infrastruktur og beplantninger. I lokalplanen for Mørkhøj Bygade i Gladsaxe Kommune, som vi har udviklet sammen med ALFA Development, er der angivet, at der skal plantes et nyt træ for hver ny bolig, der opføres. Dermed får alle i området glæde af de mange træer fremover.

Udviklingen i landbruget betyder, at markerne er blevet større eller lagt sammen, læhegn ryddet, skel i landskabet sløjfet, græssende dyr taget på stald, de varierede landbohaver er blevet erstattet med græsplæner, enge, der før var afgræsset, er nu enten opdyrket eller opgivet. Mange af de arter, der er knyttet til lysåben natur, er truede eller helt forsvundet. I forbindelse med vores salgsejendomme i landdistrikter undersøger vi derfor mulighederne for at benytte EU's nye støtteordninger til at skabe mere natur på ejendommen.

Mål for biodiversitet

Den naturlige fotosyntese fungerer allerede som CO₂-fangst, når planter omdanner kulstof til ilt og organisk stof. Faktisk er CO₂ helt afgørende for, at jordens økosystem overhovedet kan fungere. Biomasse og økosystemer bidrager således naturligt til kulstoflagring. Derfor undersøger vi i Freja Ejendomme nærmere, hvordan vi kan dyrke og forvalte økosystemer for at optimere kulstoflagringen på vores grundstykker og dermed bruge biodiversiteten til at hjælpe med at nedbringe vores samlede CO₂-udledning.

Freja Ejendomme vil øge den samlede biodiversitetsfaktor på tværs af vores ejendomsbeholdning. Det vil vi gøre ved:

- At analysere eksisterende naturkvaliteter og potentialer
- At bevare og forbedre eksisterende habitater og biodiversitet
- At udarbejde en projektspecifik biodiversitetsstrategi

Arbejdet med udarbejdelsen af en handleplan for at opfylde målsætningerne i værdiskabelsesområdet og strategien er igangsat.

Ressource- anvendelse og cirkulær økonomi

E5

I Freja Ejendomme ønsker vi at anskue bygningers livsforløb fra et cirkulært perspektiv. Byggeriets store ressourcetræk, bl.a. gennem produktion af byggematerialer, har en stor indvirkning på tab af biodiversiteten off-site og betyder, at branchen har et ansvar for at sikre bedre ressourceudnyttelse.

Grundprincippet for en cirkulær økonomi er at bevare materialer og produkter i det økonomiske kredsløb med den største værdi længst muligt. Cirkularitet i byggeriet kan ikke opnås af én aktør alene, men er afhængig af partnerskaber i hele værdikæden.

I Freja Ejendomme har vi en lang tradition for ambitiøse samarbejder med Danmarks mest betydningsfulde bygherrer og dygtige rådgivere om at bevare og fremtidssikre det bedste af statens ejendomme, når de skal optimeres til fremtidige brugeres krav. Det kræver dyb respekt, for transformationer er forbundet med en lang række dilemmaer.

Som projektudvikler medfører vores aktiviteter udvinding af kritiske råstoffer og store mængder affald. Derfor arbejder vi på at optimere ressourceforbruget og øge cirkulariteten i vores projektudvikling.

Vores principper og politikker

I vores påbegyndte arbejde med CSRD rapportering for 2025, er cirkulær økonomi et væsentligt emne, som vil være med til at udvide vores indsats inden for området. Dette inkluderer tiltag inden for reduktion af primære råmaterialer, anvendelse af genanvendte materialer og minimering af spild.

I Freja Ejendomme følger vi som minimum lovgivningen på området. Vi accepterer ikke brud på vores ansvar som kan medføre skade på miljøet og klimaet eller på Freja Ejendomme, vores kunder og samarbejdspartnere.

I Freja Ejendomme arbejder vi med vores værdiskabelse og med fokus på følgende principper:

- Bevar og byg videre på eksisterende bebyggelse, bynatur og biodiversitet.
- Skab plads til bynatur og biodiversitet
- Byg med materialer, der i høj grad skåner klima og natur
- Byg cirkulært, langsigtet og fleksibelt
- Byg til klimavenlig adfærd og fællesskaber

Initiativer og ressourcer

I forbindelse med transformation eller eventuel nedrivning forsøger Freja Ejendomme at opgøre CO₂e-udledningen indeholdt i byggematerialerne. Freja Ejendomme ønsker at drive en cirkulær forretning, hvorfor mulighederne for at afsætte tilsvarende CO₂e-mængder som krav til anvendelse af genbrugsmaterialer på tværs af ejendomsbeholdningen undersøges.

Freja Ejendomme stiller krav til genanvendelse af materialer i henhold til ressourcekortlægningen i forbindelse med nedrivnings-ejendomme.

Der har i årets løb været ejendomme i Skrydstrup, Freja Ejendomme har valgt at nedrive selektivt med henblik på materiale-genanvendelse. Ejendommene har været misligholdt eller så utidssvarende, at det har været vores vurdering, at denne tilgang bidrager til at skabe et stærkt fundament for lokalområdets fremtid.

Mål vedrørende ressourcer og cirkulær økonomi

Vi vil på alle projekter foretage en kortlægning af mulige bæredygtighedstiltag og for alle udviklingsprojekter, hvor en lokalplan skal udarbejdes, inkorporere minimumskrav til certificering, genanvendelse, bevaring og/eller CO₂-udledning i købsaftale, der er mere ambitiøse end gældende lovmæssige krav.

Arbejdet med udarbejdelsen af en handleplan for at opfylde målsætningerne i værdiskabelsesområdet og strategien er igangsat.

“Freja Ejendomme stiller krav om DGNB-certificering ved salg af byggeretter som en sikkerhed for, at bygningerne lever op til målbare krav inden for både miljømæssige, økonomiske og sociale aspekter”

”

“Vi medvirker til at skabe rammerne for et levende byliv, hvor kunst, kultur og historiske fortællinger smelter sammen og bringer sjæl og identitet ind i udviklingsejendomme – til gavn for både mennesker og lokalsamfund”

”



Social

S-1-1	S-1-2	S-1-3	S-1-4	S-1-5	S-1-6	S-1-7	S-1-8	S-1-9
S-1-10	S-1-11	S-1-12	S-1-13	S-1-14	S-1-15	S-1-16	S-1-17	

Vores medarbejdere

Freja Ejendomme ønsker at leve op til FN's og OECD's vejledende principper om menneskerettigheder.

Freja Ejendomme overholder alle relevante overenskomster og har et konstruktivt og velfungerende samarbejde med lønmodtagerorganisationer og andre repræsentanter for medarbejderne (Global Compact princip 3). Menneskerettigheder er desuden behandlet under due diligence på side 28.

Freja Ejendomme har en række politikker og retningslinjer samlet i en personalehåndbog, der guider medarbejderne i deres daglige virke.

Arbejdsmiljøorganisationen

I Freja Ejendomme er der nedsat en arbejdsmiljøorganisation (AMO) for at sikre et sundt og sikkert arbejdsmiljø for alle ansatte. Organisationen består af en medarbejdervalgt arbejdsmiljørepræsentant, der repræsenterer kollegernes interesser og bidrager til løsninger på arbejdsmiljøproblemer og en arbejdsgiverrepræsentant fra ledelsen, som har ansvar for at sikre, at arbejdsmiljølovgivningen overholdes, og at der tages initiativ til forbedringer.

Samarbejde om sikkerhed og sundhed

Vi tror på, at det skaber stor værdi at integrere sikkerhed og sundhedsarbejdet som en del af ledelsesopgaven, og arbejdsmiljøorganisationen spiller derfor en central rolle i at skabe trivsel og godt arbejdsmiljø i Freja Ejendomme gennem dialog, samarbejde og løbende forbedringer.

Trivselsmålingen i Freja Ejendomme indeholder en spørgeramme om ergonomiske- og sundhedsmæssige forhold, som udgør Freja Ejendomes arbejdsplads vurdering.

Trivselsmålingen bliver gennemgået med alle medarbejdere på et fællesmøde.

Arbejdsmiljøorganisationens opgave

Det er arbejdsmiljøorganisationens opgave at:

- Identificere og forebygge risici som ergonomiske problemer, stress, støj og dårligt indeklima.
- Sikre, at medarbejderne har adgang til relevante arbejdsmiljøuddannelser.
- Planlægge og evaluere arbejdsmiljøindsatser, fx ved at gennemføre arbejdspladsvurderinger (APV).
- Sørge for, at regler og lovkrav om sikkerhed og sundhed overholdes.

Ingen diskrimination

I Freja Ejendomme handler ordentlighed og ansvarlighed ikke kun om den grønne omstilling. Vores indsats er også fokuseret på mennesker og det sociale aspekt af vores aktiviteter.

For Freja Ejendomme handler social ansvarlighed i høj grad om at sikre mangfoldighed og lige muligheder ved at udvise respekt for forskellighed uden skelen til køn, race og religion.

Vi tager ansvar for at beskytte den enkeltes rettigheder og stiller ligeledes krav til samarbejdspartnere og leverandører om, at de tager det samme ansvar.

Vi mener, at mangfoldighed bidrager positivt til arbejdsmiljøet og styrker vores performance og konkurrenceevne. Vi har vurderet mulige og aktuelle risici samt eventuelle negative påvirkninger på menneskerettigheder inden for vores forretningsområde. Her fandt vi, at der er særlige risici forbundet med:

- Retten til ikke at blive udsat for diskrimination
- Retten til et sundt og sikkert arbejdsmiljø
- Retten til social sikkerhed
- Ansvar i rådgivning og samarbejde

På baggrund af vores arbejde hermed har vi igangsat foranstaltninger til at forebygge og/eller afbøde disse risici. De største risici for at have negative påvirkninger på menneskerettighederne er i vores værdikæde.

Medarbejdertilfredshed

Vores medarbejdere er hjertet i Freja Ejendomme og afgørende for, at vi kan skabe løsninger for både kunder og samfund. Det er derfor vigtigt for os at skabe en arbejdsplads, hvor vores talenter trives og kan udvikle sig. Vi er meget glade for, at vi igen i år har en meget høj medarbejdertilfredshed. Medarbejdertilfredshedsundersøgelsen viser, at hele 82% oplever Freja Ejendomme som en attraktiv arbejdsplads. Fællesskabet er noget særligt i Freja Ejendomme, hvor vi målrettet søger at skabe pusterum i form af studieture, udviklingsfora og sociale arrangementer, der alt sammen understøtter en stærk virksomhedskultur.

Freja Ejendomme har en ligelig fordeling af mænd og kvinder på alle niveauer, og vi accepterer ikke diskrimination. Dette gælder også i relation til arbejds- og ansættelsesforhold og til kvinder i ledelse. Freja Ejendomme respekterer forskelligheder og forholder sig således ikke til køn, race, religion mv. ved ansættelse, uddannelse eller forfremmelse af medarbejdere. I 2024 var fordelingen mellem kvinder og mænd 45,5% henholdsvis 54,5%.

Medarbejdere i værdikæden

I Freja Ejendomme omfatter ikke-ansatte medarbejdere freelancere, rådgivere og konsulenter, der udfører specifikke opgaver baseret på kontrakter eller projektbaserede aftaler eller underleverandører, der leverer ydelser eller produkter via eksterne leverandører, men arbejder på virksomhedens lokationer.

Som en del af Freja Ejendommens forretningsmodel anvender vi en lang række rådgivere og specialister, udvalgt efter den enkelte ejendoms udviklingspotentiale. For at sikre lige adgang anvender vi både store etablerede tegnestuer og mindre eller helt nye arkitektvirksomheder. Dette mix inspirerer desuden Freja Ejendommens egne medarbejdere i forhold til, hvor markedet bevæger sig hen, ligesom det medvirker til en divers tilgang til projektudvikling.

Freja Ejendomme indgår kontrakter forud for igangsætning af opgaver, der varetages af freelancere, rådgivere og konsulenter eller underleverandører for at sikre prissætning på markedsvilkår.

I 2024 havde Freja Ejendomme en fast tilknyttet freelance projektudvikler.

Overenskomster

Freja Ejendomme ønsker at leve op til FN's og OECD's vejledende principper om menneskerettigheder.



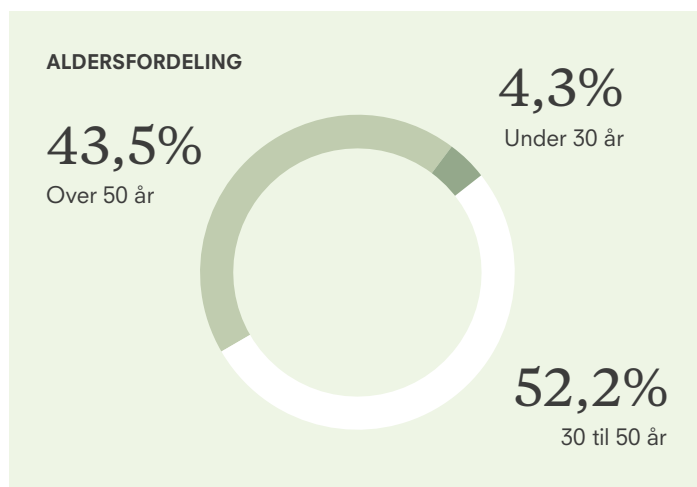
Den ugentlige fællesspisning i Spor10 i Jernbanebyen er blevet et lokalt tilløbsstykke, hvor der ofte meldes udsolgt. Der er naturligvis også en børnemenu hver uge.

Freja Ejendomme overholder alle relevante overenskomster og har et konstruktivt og velfungerende samarbejde med lønmodtagerorganisationer og andre repræsentanter for medarbejderne (Global Compact princip 3).

Der har i 2024 været registreret 0 sager om løn- og ansættelsesvilkår.

Mangfoldighed

Freja Ejendomme er en arbejdsplads med trivsel og plads til at være sig selv. Diversitet og inklusion har gennem flere år været en prioritet, fordi vi ved, at når mennesker med forskellige baggrunde og med forskellige synspunkter arbejder sammen, skaber vi større værdi – ikke blot for hinanden og for Freja Ejendomme, men også for vores kunder og for samfundet.



Aldersfordelingen opgøres for alle medarbejdere i Freja Ejendomme

Løn og ansættelsesvilkår

I Freja Ejendomme respekterer vi medarbejderes ret til foreningsfrihed (Global Compact princip 3), ligesom vi respekterer retten til at forhandle kollektivt som et helt grundlæggende princip.

Social beskyttelse

Freja Ejendomme anerkender vigtigheden af social beskyttelse som en del af vores samfundsansvar og stræber efter at sikre et inkluderende arbejdsmiljø for alle medarbejdere. Dette inkluderer tiltag for at støtte personer med særlige behov og handicap, både i ansættelsesprocessen og i det daglige arbejde.

Uddannelse og kompetence

Uddannelse er en investering i fremtiden, og derfor lægger Freja Ejendomme stor vægt på kontinuerligt at tilbyde medarbejderne efteruddannelse og kompetence løft.

I Freja Ejendomme ønsker vi en flad og fleksibel organisation, som er målrettet de opgaver, vi påtager os.

I forbindelse med Freja Ejendommens årlige MUS-samtaler identificeres den enkelte medarbejders behov for efteruddannelse.

Freja Ejendomme har desuden indgået aftale med GoLearn, som udbyder en lang række online kurser, som den enkelte medarbejder kan tilgå løbende.

Ansaret og de daglige beslutninger ligger hos den enkelte medarbejder. Det kræver relevant fagekspertise og indebærer fokus på efteruddannelse.

Foruden kurser og anden faglig uddannelse indgår Freja Ejendommens studieture som en del af medarbejdernes kompetence løft.

Studieturenes formål er at inspirere og give Freja Ejendommens medarbejdere indsigt i nye materialer, metoder og trends inden for byggebranchen.

I takt med at der stilles større krav til bæredygtighed, har vi stort fokus på at klæde vores medarbejdere bedre på, både via intern og ekstern undervisning.

Sikkerhed og sundhed

I Freja Ejendomme lægger vi vægt på at fremme et sundt og godt arbejdsmiljø, da medarbejdernes trivsel og sundhed er en central del af vores forpligtelse som arbejdsgiver.

Trivselsmålingen i Freja Ejendomme indeholder en spørgeramme om ergonomiske- og sundhedsmæssige forhold, som udgør Freja Ejendommens arbejdsplads vurdering.

Trivselsmålingen bliver gennemgået med alle medarbejdere på et fællesmøde.

En nøgleindikator for dette er sygefraværet, opgjort pr. FTE, som faldt fra 2,1 % i 2023 til 1,3% for 2024.

Work-life balance

Det er vores engagerede medarbejdere, der gør Freja Ejendomme til "Freja". Derfor er det også afgørende, at vi passer på hinanden i hverdagen, og det gør vi bl.a. ved at vægte nærværende ledelse højt. Vi ønsker at skabe de mest udviklende og fleksible rammer for alle, der gør karriere hos os, og vi er derfor også glade for at se, at vores medarbejdertilfredshedsundersøgelse igen i år viser, at fleksibilitet ikke blot er noget, vi ønsker, men også noget, vores medarbejdere oplever i hverdagen.

Ni ud af ti medarbejdere svarer, at de oplever tillid til anvendelse af fleksibilitet uden at gå på kompromis med kvaliteten af deres arbejde. De fleksible rammer understøtter, at den enkelte medarbejder kan have en hverdag i balance.

Noget vi også arbejder for gennem vores fællesskabs-initiativer, som tæller alt fra støtte til lokale medarbejderdrevne initiativer, mulighed for brug af familierådgivere og coaches gennem vores sundhedsforsikring, fysisk og social aktivitet gennem fx "Vi cykler til arbejde" og "DHL Stafetten" eller "movembersund" samt tilbud til vores medarbejdere om at deltage i webinar-rækken "GoLearn" webinarer, som giver gode redskaber og viden om energi i hverdagen, hvordan man holder sin hjerne skarp, vejrtrækning og meget andet. Alt sammen noget, der kan understøtte en god balance og plads til det hele menneske.

Klager og bøder

Der har i Freja Ejendomme i 2024 været registreret 0 sager for dette punkt.



BaneGaarden i Jernbanebyen frister hver dag med restaurant og lækker streetfood. Den økologiske landsby afholder også alt fra fællesspisninger og musikbanko til krea-marked og quiz-aftener.

Stærk forretningsetik

G-1-1

G-1-2

G-1-3

G-1-4

G-1-5

Forretningsetik og virksomhedskultur

Freja Ejendommens arbejde med samfundsansvar, bæredygtighed og ESG skal styrkes i både kultur og forretning. I 2024 har vi brugt tid på at tydeliggøre og sikre, at den ambition er afspejlet i forretningsstrategi og integreret i forretningens fem værdiskabelsesområder.

Der er iværksat en række delprojekter, hvorigennem de strategiske mål defineres og operationaliseres, og som inddrager.

Freja Ejendommens forretningsaktiviteter skal overholde den til enhver tid gældende danske og internationale lovgivning. Freja Ejendommens opgaver udbydes på fair og konkurrencedygtige vilkår og efterlever de til enhver tid gældende konkurrenceregler.

Freja Ejendomme tager afstand fra enhver form for korruption, inklusive bestikkelse, afpresning og facilitation payments. Freja Ejendomme vil ikke medvirke til unfair og ulovlige aktiviteter så som skjulte prisaftaler, der skævvrider markedet og hæmmer den fri konkurrence.

Det er vigtigt for Freja Ejendomme at definere, planlægge, organisere og gennemføre vores projekter således, at vi overholder lovgivningen og de regler, som er generelle og særligt vigtige for projektet, sådan som de er defineret i kontraktgrundlaget.

Alle politikker og principper bliver løbende vurderet af ledelsen og specialister inden for de respektive områder for at sikre, at vores

tilgang til enhver tid er både rettidig og relevant. Næste opdatering er i 2025.

Antikorruption

Antikorruption er vurderet væsentligt, da korruptionstilfælde vil have negativ indflydelse af økonomisk såvel som social karakter på Freja Ejendomme og samfundet generelt.

Freja Ejendommens medarbejdere bliver i kraft af deres stilling inviteret til arrangementer og tilbudt gaver eller lign. fra vores forretningsrelationer. Her kan der opstå tvivl om korrekt og acceptabel adfærd.

Freja Ejendomme har derfor en række retningslinjer for både medarbejdere og samarbejdspartnere, som skal forhindre at der ved varetagelsen af arbejdet, bevidst eller ubevidst, medvirkes til overtrædelser af lovgivning, formelle regler eller etiske retningslinjer.

Whistleblowerordning

Freja Ejendomme har i 2024 udarbejdet en whistleblowerordning, der har til formål at gøre det muligt for både ansatte og eksterne parter at indberette anonymt, hvis de har mistanke til eller konkret viden om misforhold eller ulovligheder. Disse indberetninger går direkte videre til en uafhængig advokatvirksomhed, som grundigt vurderer sagens fakta og dokumentation, før ledelsen træffer beslutning om eventuelle konsekvenser.

Relationer med leverandører

Ordentlighed og anstændighed er en del af den måde, vi driver forretning på. Vi skal til enhver tid opføre os ordentligt over for medarbejdere, kunder, leverandører og samarbejdspartnere. Vores principper bygger på FN's Global Compact, som søger at fremme ansvarlig forretningsadfærd for blandt andet menneskerettigheder og arbejdstagerrettigheder.

Det er vigtigt for Freja Ejendomme, at vi samarbejder bredt med en række leverandører.

Freja Ejendomme stiller i alle projekter krav om back-to-back-aftaler, det vil sige at betingelser skal videreføres til de underliggende leverandøraftaler. Freja Ejendommens bestyrelse præsenteres for lister med anvendte leverandører og rådgivere.

Antikorruption

Undervisning i politikker og procedurer mod korruption gennemføres efter opdatering af politikerne i 2025.

Freja Ejendomme havde ingen bekræftede tilfælde af korruption.

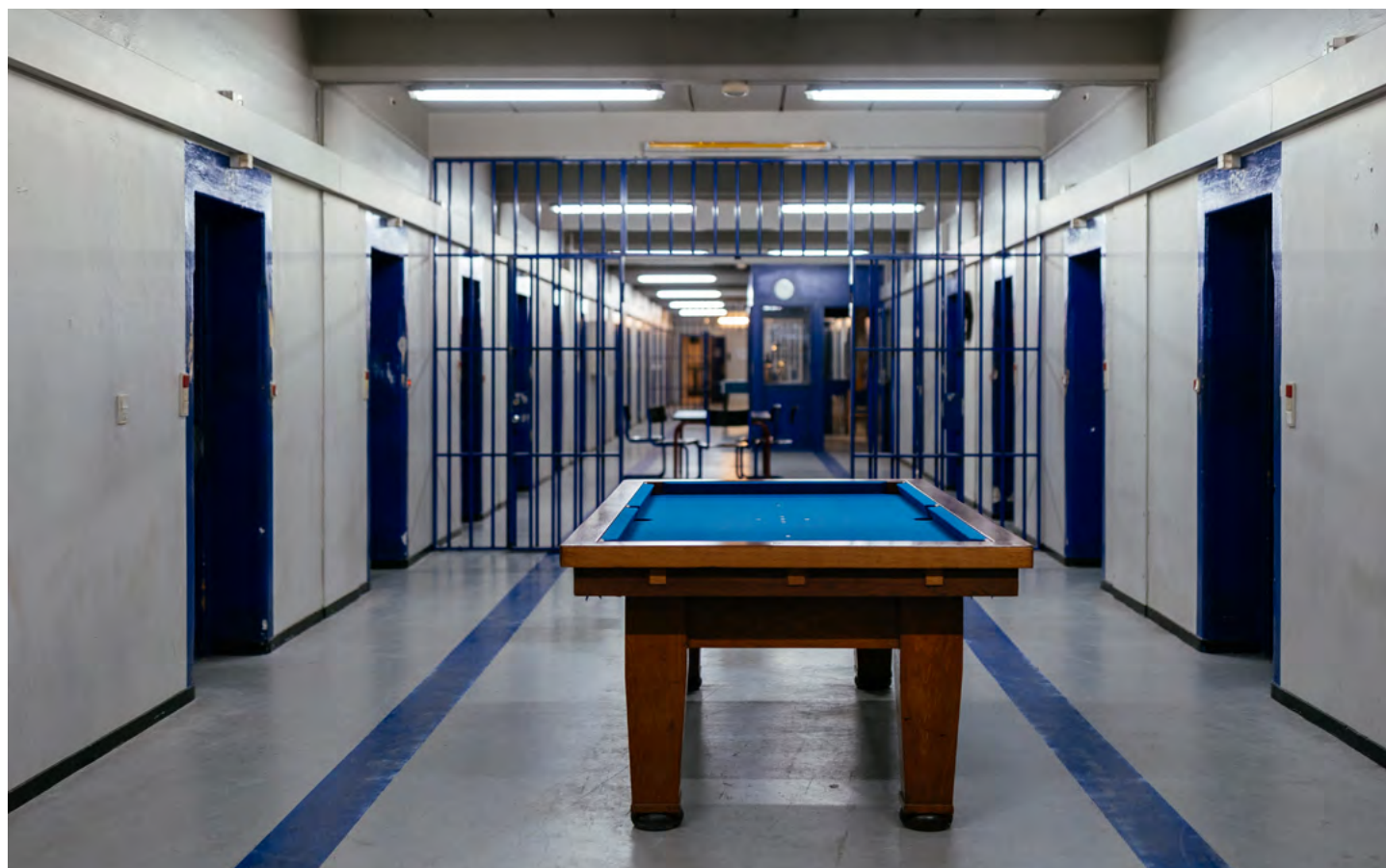
Mål 2025

Medarbejderne i Freja Ejendomme skal have modtaget undervisning i antikorruption og de interne procedurer.

Initiativer 2025

Opdatering af politikker og procedurer for antikorruption.

Undervisning i antikorruption og konkurrenceret for risikoeksponerede arbejdsområder.



Det tidligere Vridsløselille Statsfængsel har over 160 år på bagen og rummer ufattelig mange store og små historier. Nu er den store fængselsgrund under transformation, og det forventes, at de første beboere flytter ind i den nye bydel i 2025.

Politisk indflydelse og lobbyvirksomhed

Freja Ejendomme samarbejder med den til enhver tid siddende finansminister, der som ejerministeren forvalter ejerskabet under ansvar over for Folketinget og har ansvar for at sikre, at der er parlamentarisk dækning for udøvelsen af ejerskabet.

Ministerens skal sikre en bestyrelsessammensætning, der er passende i forhold til selskabets forretning og situation. Den armslængde, der er mellem ministeren og bestyrelsen, skaber en klar fordeling af ansvaret og er et af formålene med anvendelsen af selskabsformen, fordi der derved kan opnås et større fokus på forretningsmæssig drift og værdiskabelse. Således hverken kan eller bør ministeren påtage sig en de facto ledelsesrolle i selskabet.

Freja Ejendomme er ikke politisk engageret og bidrager ikke med økonomiske donationer til politiske partier, finansiering af valgkampagner eller anden støtte til politiske initiativer, ligesom Freja Ejendomme ikke har aktiviteter relateret til lobbyisme.

Medlemskab af organisationer

Freja Ejendomme havde i 2024 medlemskab af foreninger og støtter nationale, regionale og internationale organisationer som:

- Byggesocietetet
- Bygherreforeningen
- Ejendomsforeningen Danmark
- Foreningen for byggeriets samfundsansvar
- Rådet for bæredygtigt byggeri
- Arkitektforeningens konkurrence- og udbudsnetværk
- JUC netværk
- Ejendomsnetværk Odense
- Estate More
- Proptech
- Danske Advokater
- Advokatsamfundet
- Executives Property

Retningslinjer for gaver

Freja Ejendommens retningslinjer for gaver sætter rammerne for, hvordan medarbejderne kan give eller modtage gaver af begrænset økonomisk og primært symbolsk værdi, i repræsentativt øjemed og som udtryk for høflighed og almindelig kutyme.

I Freja Ejendomme modtager vi aldrig gaver, som vi ikke selv ville kunne give. Og vi giver aldrig gaver, som modtageren ikke ville kunne gengælde.

Ligeledes deltager vi aldrig i arrangementer, hvor der kan rejses tvivl om arrangementets forretningsmæssige formål og faglige relevans.

Uanset om beskedne gaver og repræsentation kan tjene til at styrke et forretningsforhold, giver og modtager Freja Ejendommens medarbejdere ikke gaver eller tjenester, hvis modtageren derved bliver eller synes at blive forpligtet til at gengælde tjenesten.

Freja Ejendommens medarbejdere må aldrig give eller modtage pengegaver eller andre let omsættelige aktiver uanset beløbsstørrelse eller værdi.

Retningslinjerne opdateres løbende og tilrettes efter behov.

Betalingspraksis

Ansvarlig skat er ikke kun en juridisk forpligtelse, men er også blandt Freja Ejendommens største økonomiske bidrag til samfundet og kan have en stor påvirkning på mange offentligt drevne E- og især S-initiativer. Freja Ejendomme opgør og betaler løbende de korrekte skatter og afgifter efter gældende lovgivning.

Freja Ejendomme sikrer, at betalinger sker inden for de aftalte

betalingsfrister. Dette indebærer, at Freja Ejendomme altid forsøger at undgå forsinkelser, der kan skabe økonomiske vanskeligheder for mindre aktører i værdikæden.

Freja Ejendomme har samarbejde med en del mindre virksomheder, hvor behovet for at tilpasse betalingsvilkår er nødvendigt. I enkelte tilfælde indgår Freja Ejendomme aftaler om forudbetaling.

Freja Ejendomme kunne i 2024 udbyde noget så sjældent som en naboejendom til Dyrehaven nord for København. Den tidligere skovløberbolig fra 1885 osrer af historie og charme med det flotte stråtag og de sprossede vinduer.



3

Påtegninger

Ledespåtegning	66
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	68





Freja Ejendomme satte i 2024 en markant erhvervsjendom til salg på Nørreport i Aarhus. Den store ejendom har tidligere huset Aarhus Arkitektskole og er opført i to karrélignende bebyggelser, der tilsammen danner rammen om ejendommens 12 bygninger og tilhørende gårdarealer.

Ledelses- påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2024 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

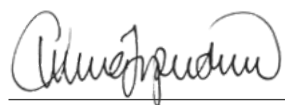
2024 samt af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024.

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.

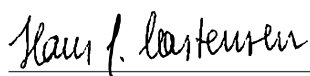
KØBENHAVN, DEN 25. MARTS 2025

DIREKTION



Christina Jørgensen
Administrerende direktør

BESTYRELSEN



Hans J. Carstensen
Bestyrelsesformand



Bo Rygaard
Næstformand



Helle Søholt
Bestyrelsesmedlem



Line Køhler Ljungdahl
Bestyrelsesmedlem



Jakob Axel Nielsen
Bestyrelsesmedlem



Gadekunst i øjenhøjde udenfor den ejendom på Grundtvigsvej på Frederiksberg, som Freja Ejendomme satte til salg i det forgangne år.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Freja Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Freja Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 revisorers 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 regnskabsbrugerne 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 udeladelser, 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 usikkerhed 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.

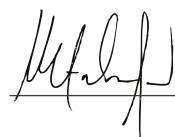
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

KØBENHAVN, DEN 25. MARTS 2025

EY

GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-NR: 30 70 02 28



Mogens Andreasen
Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 28603



Henrik Reedtz
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 24830

4

Årsregnskab

Totalindkomstopgørelse	72
Balance pr. 31. december	74
Pengestrømsopgørelse	76
Egenkapitalopgørelse	77
Noter	79





Ejendommen på Nørreport i Aarhus har tidligere huset Aarhus Arkitektskole. Ejendommens oprindelige bygninger daterer sig tilbage til 1727, og de er kendetegnet ved mange smukke detaljer og en høj arkitektonisk værdi med store, åbne rum og fritlagte bjælker og bindingsværk.

Totalindkomst- opgørelse

FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DECEMBER

(t. kr.)	Note	2024	2023
NETTOOMSÆTNING	4	273.991	558.312
KOSTPRIS	5	50.561	212.483
SALGSOMKOSTNINGER		11.795	26.205
AVANCE VED ÅRETS SALG		211.635	319.624
NEDSKRIVNINGER PÅ EJENDOMME	14	0	13.000
RESULTAT AF SALG OG UDVIKLING AF EJENDOMME		211.635	306.624
DRIFTSINDTÆGTER, HUSLEJE M.V.		21.063	10.228
DRIFTSOMKOSTNINGER	6	25.986	29.271
RESULTAT AF DRIFT AF EJENDOMME		-4.923	-19.043
RESULTAT AF EJENDOMSVIRKSOMHED		206.712	287.581
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER	7,8,12,19	32.752	32.403
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER (EBIT)		173.960	255.178
FINANSIERINGSINDTÆGTER	9	11.702	11.411
FINANSIERINGSOMKOSTNINGER	10	626	113
FINANSIELLE POSTER, NETTO		11.076	11.298
RESULTAT FØR SKAT		185.036	266.476
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	11	40.766	58.701
ÅRETS RESULTAT		144.270	207.775
ANDEN TOTALINDKOMST		0	0
TOTALINDKOMST		144.270	207.775
RESULTATDISPONERING			
FORESLÅET UDBYTTE		200.000	350.000
OVERFØRT RESULTAT		-55.730	-142.225
		144.270	207.775

Ravnsborggade på indre Nørrebro i København er kendt for sine mange antikvitetshandlere og spisesteder.



Balance pr. 31. december

(t. kr.)	Note	2024	2023
Aktiver			
Langfristede aktiver			
MATERIELLE AKTIVER			
INDRETNING AF LEJEDE LOKALER, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR		1.420	1.284
LEASINGAKTIVER		645	2.256
MATERIELLE AKTIVER I ALT	12	2.065	3.540
FINANSIELLE AKTIVER			
UDSKUDT SKAT	13	11.500	11.300
DEPOSITUM		601	595
FINANSIELLE AKTIVER I ALT		12.101	11.895
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		14.166	15.435
Kortfristede aktiver			
OMSÆTNINGSEJENDOMME			
EJENDOMME	14	848.294	521.268
OMSÆTNINGSEJENDOMME I ALT		848.294	521.268
TILGODEHAVENDER			
TILGODEHAVENDE SOLGTE EJENDOMME		1.591	1.073
ANDRE TILGODEHAVENDER		9.595	4.059
DEPONERINGER, EJENDOMSSALG		20.346	380.452
SELSKABSSKAT	15	1.034	0
TILGODEHAVENDER I ALT	18	32.566	385.584
LIKVIDE BEHOLDNINGER	18	312.507	357.034
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		1.193.367	1.263.886
AKTIVER I ALT		1.207.533	1.279.321

(t. kr.)

Note

2024

2023

Passiver

EGENKAPITAL			
AKTIEKAPITAL		75.081	61.697
OVERKURS VED EMISSION		864.813	734.427
OVERFØRT RESULTAT		0	0
FORESLÅET UDBYTT		200.000	350.000
EGENKAPITAL I ALT		1.139.894	1.146.124

Gældsforpligtelser

LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
LEASINGFORPLIGTELSE	12	272	329
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		272	329
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
LEASINGFORPLIGTELSE	12	373	1.927
FORUDBETALINGER SUSPENSIVE SALG	18	15.592	50.458
ANDRE GÆLDSFORPLIGTELSE	18	5.348	6.758
ANDEN GÆLD	16,18	46.054	37.525
SELSKABSSKAT	15	0	36.200
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		67.367	132.868
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		67.639	133.197
PASSIVER I ALT		1.207.533	1.279.321

Pengestrøms- opgørelse

(t. kr.)	Note	2024	2023
RESULTAT FØR SKAT		185.036	266.476
REGULERING FOR IKKE-LIKVIDE DRIFTSPOSTER M.V.:			
AFSKRIVNINGER	8,12	2.494	2.443
NEDSKRIVNING OG HENSÆTTELSE PÅ EJENDOMME	14	0	13.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	9,10	-11.076	-11.298
PENGESTRØM FRA PRIMÆR DRIFT FØR ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL		176.454	270.621
FORSKYDNING I:			
OMSÆTNINGSEJENDOMME		-127.526	128.611
TILGODEHAVENDER		-6.054	93.819
DEPONERINGER, EJENDOMSSALG		360.106	-210.094
FORUDBETALINGER, SUSPENSIVE SALG		-34.866	26.358
ANDRE GÆLDSFORPLIGTELSE		-1.410	1.911
ANDEN GÆLD		8.529	-52.029
PENGESTRØM FRA PRIMÆR DRIFT		375.233	259.197
FINANSIELLE POSTER NETTO, MODTAGET		11.076	11.298
PENGESTRØM FRA DRIFT FØR SKAT		386.309	270.495
BETALT SELSKABSSKAT		-78.200	-26.713
PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET		308.109	243.782
INVESTERINGER:			
INVESTERING I LANGFRISTEDE AKTIVER		-616	-399
SALG AF LANGFRISTEDE ANLÆGS AKTIVER		0	0
PENGESTRØM TIL INVESTERINGS AKTIVITET		-616	-399
FREMMEFINANSIERING:			
AFDRAG PÅ LEASINGGÆLD		-2.020	-2.085
AKTIONÆR:			
UDBETALT UDBYTT		-350.000	-250.000
PENGESTRØM FRA FINANSIERINGS AKTIVITET		-352.020	-252.085
ÅRETS PENGESTRØM		-44.527	-8.702
LIKVIDER, 1. JANUAR		357.034	365.736
LIKVIDER, 31. DECEMBER		312.507	357.034
SELSKABET HAR HERUDOVER VED ÅRETS UDGANG KREDITFACILITETER PÅ		5.000	5.000

Egenkapital- opgørelse

(t. kr.)	OVERKURS VED EMISSION AKTIEKAPITAL	AKKUMULERET UDLODNING AKKUMULERET RESULTAT	OVERFØRT RESULTAT	FORESLÅET UDBYTT OVERFØRT RESULTAT	I ALT		
EGENKAPITAL 1. JANUAR 2023	60.460	858.889	4.568.712	-4.759.611	0	250.000	1.169.349
EGENKAPITALBEVÆGELSER I 2023							
TOTALINDKOMST			207.775		207.775		207.775
FORESLÅET UDBYTT				-350.000	-350.000	350.000	0
ÅRETS KAPITALUDVIDELSER VED APPORTINDSKUD	1.237	17.763					19.000
OVERFØRT FRA OVERKUS VED EMISSION		-142.225			142.225		0
UDLODDET UDBYTT						-250.000	-250.000
EGENKAPITALBEVÆGELSER I 2023 I ALT	1.237	-124.462	207.775	-350.000	0	100.000	-23.225
EGENKAPITAL 31. DECEMBER 2023	61.697	734.427	4.776.487	-5.109.611	0	350.000	1.146.124
EGENKAPITALBEVÆGELSER I 2024							
TOTALINDKOMST			144.270		144.270		144.270
FORESLÅET UDBYTT				-200.000	-200.000	200.000	0
ÅRETS KAPITALUDVIDELSER VED APPORTINDSKUD	13.384	186.116					199.500
OVERFØRT FRA OVERKUS VED EMISSION		-55.730			55.730		0
UDLODDET UDBYTT						-350.000	-350.000
EGENKAPITALBEVÆGELSER I 2024 I ALT	13.384	130.386	144.270	-200.000	0	-150.000	-6.230
EGENKAPITAL 31. DECEMBER 2024	75.081	864.813	4.920.757	-5.309.611	0	200.000	1.139.894

Aktiekapitalen kr. 75.081.207 er fordelt i aktier á kr. 100 eller multipla heraf.
Selskabet har kun én aktieklasser, og ingen aktier er tildelt særlige rettigheder eller lign.



Noter

Generelle

1	ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	80
2	REGNSKABSMÆSSIGE VURDERINGER OG SKØN	84
3	RISICI	84

Reference til resultatopgørelse og balance

4	NETTOOMSÆTNING	85
5	KOSTPRIS (SOLGTE EJENDOMME)	85
6	DRIFTSOMKOSTNINGER	85
7	ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER	85
8	AFSKRIVNINGER	86
9	FINANSIERINGSINDTÆGTER	86
10	FINANSIERINGSOMKOSTNINGER	86
11	SKAT AF ÅRETS RESULTAT	87
12	MATERIELLE AKTIVER	87
13	UDSKUDT SKAT	88
14	EJENDOMME	88
15	SELSKABSSKAT	89
16	ANDEN GÆLD	89

Øvrige noter

17	EVENTUALFORPLIGTELSE	89
18	FINANSIELLE AKTIVER OG FORPLIGTELSE	90
19	HONORARER TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR	92
20	NÆRTSTÅENDE PARTER	92
21	KAPITALFORHOLD	92
22	BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB	93
23	ARTSOPDELT TOTALINDKOMSTOPGØRELSE	93
24	NY REGNSKABSREGULERING	93

Noter (t. kr.)

Note 1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Freja Ejendomme A/S for 2024 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 25. marts 2025 behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Freja Ejendomme. Årsrapporten forelægges til Freja Ejendommens aktionær til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 29. april 2025.

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 2024. Ingen af disse har påvirket indregning og måling i 2024 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 af 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**

Årsrapporten for Freja Ejendomme A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter i henhold til Årsregnskabsloven.

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 leasingydelser 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 korigeret for forudbetalte leasingbetalinger med tillæg af direkte relaterede omkostninger og estimate-rede omkostninger til nedrivning, istandsættelse eller lignende og fratrasket modtagne rabatter eller andre typer af incitamentsbetalinger fra leasinggiver.

Efterfølgende måles aktivet til kostpris fratrasket 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 leasingydelser vedrørende disse leasingaftaler lineært i resultatopgørelsen.

Udskudt skat

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

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening 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 totalindkomstopgørelsen.

Depositum

Depositum måles til kostpris.

Kortfristede aktiver

Omsætningsejendomme

Omsætningsejendomme, som omfatter ejendomme og grunda-realer, måles til kostpris. Er netto-realisationens værdi 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. Netto-realisationens værdi 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 acontoskatter.

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 ikke-kontante 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 nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

EGENKAPITALENS FORRENTNING EFTER SKAT	$\frac{\text{RESULTAT EFTER SKAT}}{\text{RESULTAT EFTER SKAT}}$
AFKASTGRAD	$\frac{\text{EBIT} + \text{FINANS. INDT.}}{\text{GNS. BALANCESUM}}$
SOLIDITETSGRAD	$\frac{\text{EGENKAPITAL ULTIMO}}{\text{PASSIVER I ALT}}$



Dæmpegaard blev i 1788 opført som bolig for datidens højtstående skovembedsfolk. Der hviler i dag en særlig stemning over de historiske bygninger.

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 betin-

gelserne 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 nettorealisationsevnen 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 nettorealisationsevne. Ved denne vurdering forudsættes at salg ikke gennemføres som et tvangssalg. Hvis der er tvivl om, hvorvidt nettorealisationsevnen 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 markedsforsholdene 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 erhvervsnejendomme.

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 oprensningens udgifter 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 2025 med $\pm 2,5$ 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	2024	2023
Nettoomsætning		
SALGSSUM, OVERDRAGEDE HANDLER	273.991	543.229
REGULERING SALGSSUM, TIDLIGERE ÅRS SALG	0	15.083
	273.991	558.312

Note 5		
Kostpris		
ANSKAFSELSESSUM, SOLGTE EJENDOMME	55.561	215.035
REGULERING KOSTPRIS, TIDLIGERE ÅRS SALG	-5.000	-2.552
	50.561	212.483

Note 6		
Driftsomkostninger		
EJENDOMSSKATTER MV.	8.057	11.440
EJENDOMSSKATTER TIDLIGERE ÅR	-48	363
VICEVÆRT, VAGT OG ALARM MV.	7.355	6.973
REPARATION OG VEDLIGEHOLDELSE	2.356	2.034
DRIFTSOMKOSTNINGER I ØVRIGT	8.266	8.461
	25.986	29.271

Note 7		
Administrationsomkostninger		
I administrationsomkostninger indgår personaleomkostninger således:		
GAGER OG LØNNINGER	18.771	18.089
SOCIALE OMKOSTNINGER	107	122
	18.878	18.211
VEDERLAG TIL DIREKTION:		
ADM. DIREKTØR, FAST GAGE	2.632	2.520
BONUSORDNING *)	525	537
ADM. DIREKTØR, I ALT	3.157	3.057
VEDERLAG TIL BESTYRELSE:		
FORMAND	300	300
NÆSTFORMAND	200	200
ØVRIGE 2-3 BESTYRELSESMEDLEMMER	275	200
	775	700
GAGER OG LØNNINGER MV. I ALT	22.810	21.968

*) 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 og aviser til rådighed.

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

BESKATNINGSVÆRDIEN HERAF UDGØR

DET GENNEMSNITLIGE ANTAL ANSATTE HAR UDGJORT

2024

2023

126

78

23**24**

Note 8

Afskrivninger

AFSKRIVNINGER, MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

474

358

AFSKRIVNINGER, LEASINGAKTIVER

2.021

2.086

2.495**2.444**

Note 9

Finansieringsindtægter

RENTEINDTÆGTER TILGODEHAVENDE SOLGTE EJENDOMME

160

23

RENTEINDTÆGTER ANDRE TILGODEHAVENDER

22

1

RENTEINDTÆGTER DEPONERINGER

4.277

810

RENTEINDTÆGTER LIKVIDE BEHOLDNINGER

7.243

10.577

AFKAST UDLÅN OG TILGODEHAVENDER

11.702**11.411**

FINANSIERINGSINDTÆGTER I ALT

11.702**11.411**

Note 10

Finansieringsomkostninger

RENTER ANDEN GÆLD

35

63

RENTEOMKOSTNINGER LIKVIDE BEHOLDNINGER

0

0

RENTEOMKOSTNINGER DEPONERINGER

0

0

RENTER SELSKABSSKAT

591

50

FINANSIERINGSOMKOSTNINGER I ALT

626**113**

Note 11

Skat af årets resultat

20242023

ÅRETS SKAT KAN OPDELES SÅLEDES:		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	40.766	58.701
	40.766	58.701
SKAT AF ÅRETS RESULTAT FREMKOMMER SÅLEDES:		
AKTUEL SKAT	40.966	58.201
REGULERING AF UDSKUDT SKAT	-200	500
	40.766	58.701
AFSTEMNING AF SELSKABETS EFFEKTIVE SKATTEPROCENT:		
SELSKABSSKATTEPROCENT	22,0%	22,0%
EFFEKTIV SKATTEPROCENT	22,0%	22,0%

Note 12

Materielle aktiver

INDRETNING AF LEJEDE LOKALER, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR		
ANSKAFELSESSUM 1. JANUAR	4.163	3.774
TILGANG	610	389
AFGANG	209	0
ANSKAFELSESSUM 31. DECEMBER	4.564	4.163
AFSKRIVNINGER 1. JANUAR	2.879	2.521
AFSKRIVNING VEDRØRENDE AFGANG	209	0
ÅRETS AFSKRIVNING	474	358
AFSKRIVNINGER 31. DECEMBER	3.144	2.879
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	1.420	1.284

Forventet levetid, 3-7 år

LEASINGAKTIVER	Ejendomme	Driftsmidler	Total
BALANCE PR. 1. JANUAR 2024 (TIDLIGERE INDREGNET UNDER MATERIELLE AKTIVER)	1.638	618	2.256
ÅRETS TILGANG	0	410	410
ÅRETS AFGANG	0	0	0
AFSKRIVNING VEDRØRENDE AFGANG	0	0	0
AFSKRIVNINGER FOR ÅRET	1.638	383	2.021
BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024	0	645	645

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

2024

2023

FORFALD AF LEASINGFORPLIGTELSE:

FORFALD INDENFOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	373	1.927
FORFALD MELLEM 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	227	236
FORFALD OVER 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	45	93
TOTAL IKKE DISKONTERET LEASINGFORPLIGTELSE PR. 31. DECEMBER	645	2.256

LEASINGFORPLIGTELSE INDREGNET I BALANCEN

KORTFRISTET	373	1.927
LANGFRISTET	272	329
I ALT	645	2.256

For 2024 har selskabet betalt 2.020 t.kr. (2023: 2.085 t.kr.) vedrørende leasingkontrakter. Heraf udgør rentebetalinger relateret til indregnede leasingforpligtelser 0 t.kr. (2023: 0 t.kr.) og afdrag på indregnet leasinggæld 2.020 t.kr. (2023: 2.085 t.kr.)

Note 13

Udskudt skat

UDSKUDT SKAT 1. JANUAR	11.300	11.800
ÅRETS REGULERING JF. NOTE 11	200	-500
UDSKUDT SKAT 31. DECEMBER	11.500	11.300

UDSKUDT SKAT INDREGNES SÅLEDES I BALANCEN:

UDSKUDT SKAT (AKTIV)	11.500	11.300
UDSKUDT SKAT (FORPLIGTELSE)	0	0
	11.500	11.300

UDSKUDT SKAT VEDRØRER EJENDOMME, SOM FORVENTES REALISERET INDENFOR 1-5 ÅR	11.500	11.300
--	---------------	---------------

Note 14

Ejendomme

ANSKAFFELSESSUM 1. JANUAR	536.868	650.879
TILGANG VED APPORTINDSKUD OG KØB	386.632	91.852
TILGANG VED FORBEDRINGER MV.	10.415	24.020
TILGANG BYGGEMODNINGSBIDRAG	-14.460	0
AFGANG, SALG	-56.586	-229.883
ANSKAFFELSESSUM 31. DECEMBER	862.869	536.868

NEDSKRIVNINGER 1. JANUAR	15.600	7.000
ÅRETS TILGANG	0	13.000
TILBAGEFØRSEL AF NEDSKRIVNING, SUSPENSIV SOLGT EJENDOM	0	0
ÅRETS AFGANG AF TIDLIGERE ÅRS NEDSKRIVNING SOM FØLGE AF SALG	1.025	4.400
NEDSKRIVNINGER 31. DECEMBER	14.575	15.600

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	848.294	521.268
---	----------------	----------------

Den regnskabsmæssige værdi af nedskrevne ejendomme (vare-lager) udgør 45.000 t. kr.(46.000 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 kost-prisen.

AKTIVER

OMSÆTNINGSEJENDOMME

FORVENTET SALG INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN

FORVENTET SALG OVER 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN

2024

2023

268.000

222.000

580.294

299.268

848.294**521.268**

Note 15

Selskabsskat

TILGODEHAVENDE SELSKABSSKAT 1. JANUAR

REGULERING TIDLIGERE ÅR

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

BETALT SELSKABSSKAT I ÅRET

-36.200

-4.712

0

0

-40.966

-58.201

78.200

26.713

1.034**-36.200**

Note 16

Anden gæld

MILJØOPGAVER OG BYGGEMODNING, SOLGTE EJENDOMME

AVANCEDELING SOLGTE EJENDOMME

SKYLDIG MOMS

ØVRIG ANDEN GÆLD

23.800

24.878

0

5.000

12.345

0

9.909

7.647

46.054**37.525**

Note 17

Eventualforpligtelser

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

Note 18

Finansielle aktiver og forpligtelser

2024

2023

Finansielle aktiver

UDLÅN OG TILGODEHAVENDER:

TILGODEHAVENDER FOR SOLGTE EJENDOMME

FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN

591

73

FORFALD MELLEM 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN

0

0

FORFALD MELLEM 2 OG 5 ÅR EFTER BALANCEDAGEN

1.000

1.000

1.591**1.073**

ANDRE TILGODEHAVENDER

FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN

1.300

4.059

FORFALD MELLEM 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN

0

0

FORFALD MELLEM 2 OG 5 ÅR EFTER BALANCEDAGEN

8.295

0

9.595**4.059**

DEPONERINGER

FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN

20.346

380.452

FORFALD MELLEM 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN

0

0

20.346**380.452**

SELSKABSSKAT

FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN

1.034

0

LIKVIDE BEHOLDNINGER

FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN

312.507

357.034

UDLÅN OG TILGODEHAVENDER I ALT

345.073**742.618**

DAGSVÆRDI FOR UDLÅN OG TILGODEHAVENDER I ALT

345.073**742.618**

Tilgodehavende solgte ejendomme

Pr. 31. december 2024 (2023: 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.

Maksimal kreditrisiko er 344.039 t. kr. (742.618 t. kr.). På balance-dagen er der modtaget garantier for 16.243 t. kr. (7.088 t. kr.). I tilgodehavender for solgte ejendomme udgør en debitor 63 % (93 %).

2024

2023

FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE

Forfald på kort- og langfristede leasingforpligtelser henvises til note 12

ANDEN GÆLD

FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	33.554	25.025
FORFALD MELLEM 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	12.500	12.500
	46.054	37.525

ANDRE GÆLDSFORPLIGTELSE

FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	5.348	6.758
	5.348	6.758

FORUDBETALINGER, SUSPENSIVE SALG

FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	15.592	50.458
FORFALD MELLEM 1 OG 2 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	0	0
	15.592	50.458

SELSKABSSKAT

FORFALD INDEN FOR 1 ÅR EFTER BALANCEDAGEN	0	36.200
---	---	--------

FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT

66.994 **130.941**

DAGSVÆRDI FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT

66.994 **130.941**

Kontraktaktiver og -forpligtelser**KONTRAKTAKTIVER**

TILGODEHAVENDER FRA SOLGTE EJENDOMME	1.591	1.073
DEPONERINGER, EJENDOMSSALG	20.346	380.452
	21.937	381.525

KONTRAKTFORPLIGTELSE

FORUDBETALINGER SUSPENSIVE SALG	15.592	50.458
	15.592	50.458

Indregnet omsætning relateret til kontraktforpligtelse

Kontraktforpligtelser vedrørende Forudbetalinger, suspensive salg, pr. 1. januar 2024 på i alt 50,5 mio.kr. (1. januar 2023: 24,1 mio.kr.) er indregnet i omsætningen i 2024 med i alt 36,3 mio.kr. (2023: 9,9 mio. kr.).

Væsentlige ændringer i kontraktaktiver og -forpligtelser

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

Note 19

2024

2023

Honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor

LOVPLIGTIG REVISION	414	407
ANDRE ERKLÆRINGER MED SIKKERHED	249	219
SKATTEMÆSSIG ASSISTANCE	0	0
ANDRE YDELSER	151	127
	814	753

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 4 (1) indskud. Indskuddene har omfattet 53 (17) ejendomme.

EJENDOMME	401.309	38.310
GÆLD	14.677	1.458
BETALT KONTANT	187.132	17.852
APPORTINDSKUD	199.500	19.000

Ejendommene er indskudt til vurderet markedsværdi.

UDBETALT UDBYTTET I ÅRET	350.000	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

2024

2023

Der er ikke siden regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige hændelser, der kan påvirke årsregnskabets finansielle stilling.

Note 23

Artsopdelt totalindkomstopgørelse

Selskabet præsenterer Totalindkomstopgørelsen tilpasset selskabets særlige karakter.

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

OMSÆTNING	273.991	558.312
VAREFORBRUG	50.561	225.483
BRUTTOFORTJENESTE	223.430	332.829
ANDRE DRIFTSINDTÆGTER	21.063	10.228
PERSONALEOMKOSTNINGER	22.810	21.968
ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER	19.243	34.197
ANDRE DRIFTSOMKOSTNINGER	25.986	29.271
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	176.454	257.621
ÅRETS AFSKRIVNINGER	2.494	2.443
RESULTAT FØR FINANSIELLE OMKOSTNINGER	173.960	255.178
FINANSIELLE POSTER	11.076	11.298
RESULTAT FØR SKAT	185.036	266.476
SKAT AF ÅRETS RESULTAT	40.766	58.701
ÅRETS RESULTAT	144.270	207.775
ANDEN TOTALINDKOMST	0	0
TOTALINDKOMST	144.270	207.775

Note 24

Ny regnskabsregulering

En række nye standarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Freja Ejendomme A/S ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2024, er udsendt. Ingen af dem forventes at få væsentlig indvirkning på regnskabsaflæggelsen for Freja Ejendomme A/S.

5

Andre oplysninger

Ejendomsoversigt	96
Management's Review	100
Financial highlights	102





Det skabte stor opmærksomhed, da Freja Ejendomme i 2024 satte denne markante erhvervs-
ejendom på Grundtvigsvej 14A-14B i hjertet af Frederiksberg til salg. Den elegante ejendom
består af to bygninger, som er opført i henholdsvis 1866 og 1881.

Ejendoms- oversigt

Pr. 31. december 2024

EJENDOM	FORMÅL VED INDSKUD	GRUNDAREAL M²	ETAGEAREAL M²
PHILIP DE LANGES ALLÉ 3, 1435 KØBENHAVN K	UNDERVISNING	3.225	2.181
STUDIESTRÆDE 6 BYGN. 1, 1455 KØBENHAVN K	UNDERVISNING	250	1206
STUDIESTRÆDE 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, 2300 KØBENHAVN S	BOLIG	2.004	-
AMAGERFÆLLEDVEJ 52A, 2300 KØBENHAVN S	ADMINISTRATION	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	301.197	23.876
SØMOSEPARC 1, 2750 BALLERUP, RESTEJD.	GRUNDSTYKKE	8.951	-
STRANDMØLLEVEJ 5, 2942 SKODSBORG	SKOVFOGEDBOLIG	2.068	105
MÅNEDALEN 8, 2970 HØRSHOLM	SKOVAREAL	16.547	229
MIKKELGÅRD, RUNGSTED STRANDVEJ, 2970 KOKKEDAL	GRUNDSTYKKE	68.847	-
LANGEBJERGVEJ 6A-6B, 3330 GØRLØSE	BOLIG	12.476	337
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
SKOVBOVÆNGETS ALLE 41 OG 53, 4000 ROSKILDE	BANETERRÆN OG BOLIG	3.735	695

EJENDOM	FORMÅL VED INDSKUD	GRUNDAREAL M²	ETAGEAREAL M²
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
BLEGDAMMEN 3, 4300 HOLBÆK	KONTOR	718	266
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 4, 6330 PADBORG BYGN. 3&19	KONTOR	2.387	1.376
PALÆVEJ 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	-
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
TØRNINGLUNDVEJ 8, 6500 VOJENS	LANDBRUGSEJENDOM	694.064	649
JERNHYTVEJ 48, 6500 VOJENS	LANDBRUGSEJENDOM	380.082	794
JERNHYTVEJ 50, 6500 VOJENS	LANDBRUGSEJENDOM	20.014	169
RIBEVEJ 84, 6500 VOJENS	LANDBRUGSEJENDOM	885.257	2.882
ULDALSVEJ 10, 6500 VOJENS	BOLIG	995	80
NIELS BOHRS VEJ 9, 6700 ESBJERG	UNDERVISNING	18.600	6.416
ØRSTEDSVEJ 41, 6760 RIBE	SALTLAGER	33.406	4.463
NØRREPORT 16-20, 8000 AARHUS	UNDERVISNING	3.255	5.314
NØRREPORT 20B, 8000 AARHUS	UNDERVISNING	988	1.200
KYSTSVINGET, 8400 EBELTOFT	GRUNDSTYKKE	10.582	-
GRENÅVEJ 12-14, 8410 RØNDE	UNDERVISNING OG MUSEUM	86.684	8.679
VEJLSØVEJ 25, 8600 SILKEBORG IDEEL ANPART	UNDERVISNING	8.173	3.459
HORSBJERGVEJ 11, LOUDAL, 8653 THEM	SKOVFOGEDBOLIG	1.440	120
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
SINDALVEJ 40, 9981 JERUP	SKOV	38.680	-

Ejendomme med optionsaftale eller betinget skøde med suspensive vilkår pr. 31. december 2024

EJENDOM	FORMÅL VED INDSKUD	GRUNDAREAL M²	ETAGEAREAL M²
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
MØRKHØJ BYGADE 19, 2860 SØBORG	ADMINISTRATION OG LABORATORIUM	47.064	20.025
STENHOLT 14, KLINTING, 6400 SØNDERBORG	SKOVFOGEDBOLIG	14.274	167
EGETOFTVEJ 4, 6400 SØNDERBORG	SKOVFOGEDBOLIG	16.777	683
FÆLLEDSKOVVEJ 5-7, 6500 VOJENS, DELSALG	LANDBRUGSEJENDOM	70.000	4.558
TØRNINGLUNDVEJ 8, 6500 VOJENS, DELSALG	SKOV	34.379	-
BLÅBJERGVEJ 50, 6830 NR. NEBEL	BOLIG	11.617	580
TOVHØJVEJ 4, GEDING, 8381 TILST	BOLIG	18.103	2.479

Ejendomme solgt i 2024

EJENDOM	FORMÅL VED INDSKUD	GRUNDAREAL M²	ETAGEAREAL M²
FÆNGSELSVEJ - VRIDSLØSELILLE STATSFÆNGSEL, 2620 ALBERTSLUND RESTEJD.	FÆNGSEL	108.150	24.184
FOLEHAVEVEJ 70B, 2960 RUNGSTED KYST	SKOVFOGEDBOLIG	4.516	108
KROGERUPVEJ 17, 3050 HUMLEBÆK	BOLIG	2.604	151
HØRUPVEJ 7, 3550 SLANGERUP	BOLIG	17.517	1.185
GRUNDAREAL VED MÅGEVEJ/ØRNEVEJ, 4200 SLAGELSE	BANETERRÆN	1.033	-
NYBYVEJ 51, TÅDERUP, 4800 NYKØBING F	SKOVFOGEDBOLIG	2.982	137
CAMPUSVEJ 55, 5000 ODENSE, DELSALG	LANDBRUGSAREAL	4.461	-
HADERSLEVVEJ 52, 6200 AABENRAA	POLITISTATION	9.157	3.462
SKAUS VEJ 8, 6500 VOJENS	BOLIG	1.893	133
LADEGÅRDVEJ 7/7A, 6500 VOJENS	BOLIG	11.670	358
LADEGÅRDVEJ 8, 6500 VOJENS	BOLIG	36.429	224
LILHOLTVEJ 6 MFL., 6500 VOJENS	LANDBRUGSEJENDOM	1.392.104	4.164
LILHOLTVEJ 41, 6500 VOJENS	LANDBRUGSEJENDOM	280.000	-
VISMARLUNDVEJ 14, 6500 VOJENS	BOLIG	1.750	231
ULDALVEJ 18, 6500 VOJENS	BOLIG	25.170	219
M. NISSENS VEJ 1, 6500 VOJENS	BOLIG	1.008	154
KNAGSLEDVEJ 22, 6500 VOJENS	BOLIG	996	191
KNAGSLEDVEJ 26, 6500 VOJENS	BOLIG	1.004	161
ØSTRE LILHOLTVEJ 1, 6500 VOJENS, DELSALG	JORDSTYKKE	4.967	-
LØVEVEJ 22, 8654 BRYRUP	SKOVFOGEDBOLIG	3.196	249
VIDEBECHS ALLÉ 15B, 8800 VIBORG	VANDTÅRN	2.877	60
EJSTRUPVEJ 22, 9460 BROVST	BOLIG	1.914	84

Turister nyder København på en smuk sommerdag.



Management's Review 2024

Following a year of acceptable activity levels and a dedicated effort by our employees, we are pleased to report a satisfactory performance with Freja Ejendomme meeting expected annual results.

Profit for the year before tax came to DKK 185.0m. Post-tax profit was DKK 144.3m. At 31 December 2024, the company had total assets of DKK 1,207.5m. The company's equity is DKK 1,139.9m.

In 2024, 22 sales were recognized, including the final sale of 20 properties and two partial property sales. Net property sales of DKK 274.0m have been recognized as income, in addition to a net profit after write-downs of DKK 211.6m.

The most recent earnings expectations were published in a market announcement of 29 October 2024, according to which expected profit before tax was maintained at around DKK 175-200m.

The market

In 2024, the real property market remained characterized by a strong Danish economy with high employment and forecasts of growth, combined with a rather solid Danish portfolio of commercial properties with low vacancy rates. On the other hand, global economic uncertainty, higher interest rates and finance costs as well as continued high construction and operating costs have significantly increased investors' required rate of return over the past two years. At the same time, tighter credit terms and the interest rate level have made it more expensive to finance projects, which, in particular, has had an adverse impact on the property sector,

especially in terms of projects with high debt financing. The implications for many property developers are significantly increased finance costs, which have squeezed margins and made it more expensive to realize new projects.

The Danish property market was in 2024 generally characterized by a continued low transaction level in both commercial and investment properties, while a few major deals in Copenhagen raise the hope for a more attractive market in future. The vacancy rate of investment properties remains low, and rent levels remain high due to high employment rates; a trend which is reinforced by the lack of construction of new properties. It is also still our experience that the market for existing investment properties in prime locations is less affected by the financial challenges.

Additions

In 2024, Freja Ejendomme took over 53 new properties from a number of different contributors. The value and development potential of the properties added in 2024 are, overall, higher than in recent years, which is encouraging. The addition of new properties and their quality are crucial to achieving the goals of Freja Ejendomme's strategy. Among the properties added in 2024, a few have attracted extra attention due to their historical significance and good local forces' association with these properties. Freja Ejendomme's work in terms of identifying development opportunities and ultimately selling such properties is in some cases challenged by the condition of the property due to inadequate focus on maintenance.

Sales

In 2024, Freja Ejendomme generated reasonable revenue from a vast collection of properties ranging from several small and medium-sized property transactions to conditional sales of very large development projects, such as Vridsløselille Prison in Albertslund, which was transferred to A. Enggaard in 2024.

Local house prices have stabilized, but the number of transactions was lower than last year due to increased finance costs. This has affected results for the year, and, consequently, slightly eased the pressure of work in connection with the sale of properties in the red zone surrounding Fighter Wing Skrydstrup. In the past year, Freja Ejendomme completed eight sales of properties in the red zone. Last year, the figure was 11. The assessment is, nevertheless, that the level of activity related to new properties for sale is acceptable, and that potential buyers exist for the properties. Freja Ejendomme continues to focus on not negatively impacting the surrounding areas and maintains a limited offering of properties in the red zone. Furthermore, Freja Ejendomme screens all potential buyers to prevent the sale of properties in the area to letting businesses. In 2024, Freja Ejendomme initiated the demolition of another five properties that have been deemed unsaleable due to their condition, and where we assess their demolition to benefit the local area.

Organization

Owing to the current market, Freja Ejendomme has again this year increased its focus on the ongoing risk management of major development projects and suspensive sales in addition to execution of essential focus areas of the 2025 strategy.

In 2024, we reached significant project development milestones, which means that, in the past year, we finished participating in some of Freja Ejendomme's largest development projects.

Thus, we transferred the former Vridsløselille Prison in Albertslund to the buyer. We also achieved approval of the local development plan for Mørkhøj Bygade; our major development project in Gladsaxe. Last but not least, the local plan for 'Jernbanebyen' in Copenhagen was in the past year submitted for political consideration and subsequently put out for consultation.

In the past year, we also initiated two new collaborations with other state actors on project development. The first project is in Nørrebro, Copenhagen, where Banedanmark (Rail Net Denmark) intends to create new urban life at the arches at Nørrebro Station. In that connection, we assisted the City of Copenhagen and Banedanmark with the EU tender. The second project is also in Copenhagen as the Danish Government, the City of Copenhagen and the University of Copenhagen have entered into an ambitious collaboration to establish Innovation District Copenhagen (IDC), which will transform the area around the University of Copenhagen's North Campus, Rigshospitalet (the Danish national hospital) and the two areas 'De Gamles By' and 'Haraldsgadekvarteret' into a world-leading innovation district within life science and quantum technology. Freja Ejendomme is assisting the parties behind IDC with strategic and professional urban development skills in the preparation of a master plan.

In our experience, our partners appreciate our broad and deep competencies, which allow us to provide solutions that meet their specific needs.

In the past year, we also continued our work on Freja Ejendomme's strategy. In this regard, the appointment of a sustainability manager has strengthened the organization and taken a crucial step towards executing Freja Ejendomme's ambitious sustainable development goals. Freja Ejendomme, moreover, revisited the strategy together with all its employees in 2024. Based on the five key value creation areas of the strategy, our vision and mission have been updated, and both the strategy and value creation areas now reflect, to a much greater extent, the ESG requirements we are facing to the effect that ambitions and efforts are targeted at primary risks and opportunities where the impact is greatest. The strategy is borne along by our employees and supported by a systematic and knowledge-based approach by Freja Ejendomme. Therefore, the update of the strategy in the past year has resulted in a faster, clearer and more consistent decision-making process in, for example, the sales and development department, and it has enabled Freja Ejendomme's preparation of a report based on the principles of the CSRD directive already from 2024.

In this report, we share our ambitions for the years to come and describe how we will strengthen our efforts while integrating ESG principles into our work. The report is an invitation to take part in our learning towards a future where social, cultural and sustainability ambitions go hand in hand.

Outlook for 2025

It is our hope that, in 2025, our continued dialog with the Region of Southern Denmark and the Municipality of Odense will result in an agreement on Freja Ejendomme becoming responsible for the development of the old OUH buildings in Odense when the hospital, according to plan, is vacated in 2026. The large, centrally located area has everything needed to become a highly attractive and ambitious urban development project, with circularity and early urban life as central focal points. This project is in every way an excellent match for Freja Ejendomme's competencies and long experience from similar major projects. In 2025, we also expect to take over several red-zone properties at Fighter Wing Skrydstrup, and the sale of these properties will continue to occupy the organization's resources. We will once again approach this task with a sense of humility and extreme thoroughness as our sales work in the red zone is an important social task that contributes to creating a strong foundation for the future of the local area.

A key priority for 2025 is a continued successful and close collaboration with the contributing state agencies on future properties. Over the years, we have worked towards a closer and earlier dialog with the contributing state agencies to ensure a smooth process for additions and to address hurdles sooner. We expect our successful and close collaboration to continue in 2025. In 2025, we look forward to continuing our fruitful collaboration with Denmark's regions and municipalities with whom Freja Ejendomme is already, in several locations, working closely on ongoing development projects.

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 1,500m and a profit before tax in the order of DKK 900-1,100m in 2025. The results are highly dependent on the recognition of the conditional sale of 'Jernbanebyen'.

Financial highlights 2024

(mio. kr.)

2024

2023

PROFIT AND LOSS ACCOUNT

REVENUE	274.0	558.3
PROFIT ON PROPERTY AND DEVELOPMENT	211.6	306.6
PROFIT ON OPERATIONS OF PROPERTIES	-4.9	-19.0
PROFIT ON PROPERTY ACTIVITIES, TOTAL	206.7	287.6
ADMINISTRATION AND OTHER EXPENSES	-32.8	-32.4
PROFIT BEFORE NET FINANCIALS (EBIT)	173.9	255.2
NET FINANCIALS	11.1	11.3
PROFIT BEFORE TAX	185.0	266.5
TAX ON PROFIT FOR THE YEAR	-40.7	-58.7
NET PROFIT FOR THE YEAR (TOTAL INCOME)	144.3	207.8

BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

NON-CURRENT ASSETS	14.1	15.4
CURRENT ASSETS	1,193.4	1,263.9
ASSETS, TOTAL	1,207.5	1,279.3
SHAREHOLDERS' EQUITY	1,139.9	1,146.1
LONG-TERM LIABILITIES	0.3	0.3
SHORT-TERM LIABILITIES	67.3	132.9
LIABILITIES AND EQUITY, TOTAL	1,207.5	1,279.3

Inderhavnsbroen åbnede i 2016 og forbinder Nyhavn og Nordatlantens Brygge.





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

Foto og illustrationer

Kontraframe
EFKT
Luftfoto Danmark
Per Rasmussen
Claus Sall
Cobe
Holscher Nordberg

For- og bagsidefoto

Udsigten fra en udlejet ejendom i Studiestræde i København.
Bagerst ser man Sankt Petri Kirke, der er opført som en sengotisk
middelalderkirke i 1400-tallet og er dermed den ældste bygning i
indre by.

Design

B14

