

ÅRSRAPPORT 2022

Freja Ejendomme A/S

Gammel Kongevej 60, 15, 1850 Frederiksberg C
CVR: 20 54 48 48

Fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 26. april 2023.

Som dirigent:



Artur Bugsgang

Indholdsfortegnelse:	Side
Oplysninger om selskabet	1
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsens beretning	4
Regnskabsberetning	18
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	22
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	23
Arsregnskab	
Totalindkomstopgørelse	25
Balance	26
Pengestrømsopgørelse	28
Egenkapitalopgørelse	29
Fortegnelse over noter	30
Andre oplysninger	
Ejendomsoversigt	44

Oplysninger om selskabet

Freja Ejendomme A/S
Codanhus
Gammel Kongevej 60, 15
1850 Frederiksberg C
Tlf. + 45 33 73 08 00
freja@frejaejendomme.dk
www.frejaejendomme.dk

Eneaktionær:

Den Danske Stat ved Finansministeriet

Hjemstedskommune:

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

Hoved- og nøgletal

(mio. kr.)

	2022	2021	2020	2019	2018 ¹⁾
Totalindkomstopgørelse					
Nettoomsætning	546,4	601,2	769,8	272,1	1.343,3
Resultat af salg og udvikling af ejendomme	263,4	285,9	417,0	60,6	917,4
Resultat af drift af ejendomme	-9,8	-0,6	-4,0	-6,8	-9,5
Resultat af ejendomsvirksomhed	253,6	285,3	413,0	53,8	907,9
Administration m.v.	-31,9	-32,3	-33,7	-29,4	-28,3
Resultat før finansielle poster (EBIT)	221,7	253,0	379,3	24,4	879,6
Finansielle poster, netto	1,8	-2,1	-1,2	-1,2	-3,9
Resultat før skat	223,5	250,9	378,1	23,2	875,7
Skat af årets resultat	-49,2	-55,4	-83,2	-5,3	-192,8
Årets resultat (Totalindkomst)	174,3	195,5	294,9	17,9	682,9

	2022	2021	2020	2019	2018
Balance pr. 31.12					
Langfristede aktiver	17,5	28,0	28,8	28,8	15,1
Kortfristede aktiver	1.278,9	1.311,0	1.647,4	1.733,8	2.023,3
Aktiver i alt	1.296,4	1.339,0	1.676,2	1.762,6	2.038,4
Egenkapital	1.169,3	1.187,5	1.457,0	1.462,1	1.876,2
Langfristede forpligtelser	1,9	3,4	4,9	6,8	0,0
Kortfristede forpligtelser	125,2	148,1	214,3	293,7	162,2
Passiver i alt	1.296,4	1.339,0	1.676,2	1.762,6	2.038,4

	2022	2021	2020	2019	2018
Nøgletal					
Afkastgrad	17%	17%	22%	1%	43%
Egenkapitalens forrentning efter skat	15%	15%	20%	1%	37%
Soliditetsgrad	90%	89%	87%	83%	92%

	2022	2021	2020	2019	2018
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrøm fra driftsaktivitet	381,7	156,6	715,6	61,1	1035,5
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-0,9	0,2	-0,3	-0,2	-0,4
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-252,1	-601,9	-401,8	-601,9	-600,0
Pengestrøm i alt	128,7	-445,1	313,5	-541,0	435,1
Likvider 31. december	365,7	237,0	682,1	368,7	909,7

Aktiekapital (mio. kr.)	2022	2021	2020	2019	2018
Aktiekapital 1. januar	57,0	50,2	46,5	41,1	41,0
Nom. kapitaludvidelser ved apportindskud	3,5	6,8	3,7	5,4	0,1
Aktiekapital 31. december	60,5	57,0	50,2	46,5	41,1

Egenkapitaludvikling (mio. kr.)	2022	2021	2020	2019	2018
Egenkapital 1. januar	1.187,5	1.457,0	1.462,1	1.876,2	1.790,8
Kapitaludvidelser ved apportindskud	57,5	135,0	100,0	168,0	2,5
Udloddet udbytte	-250,0	-600,0	-400,0	-600,0	-600,0
Årets resultat	174,3	195,5	294,9	17,9	682,9
Egenkapital 31. december	1.169,3	1.187,5	1.457,0	1.462,1	1.876,2

Årets til- og afgang af ejendomme (antal ejendomme)	Beholdning 31.12.2022	Årets afgang	Tilgang køb/annull.	Tilgang indskud	Beholdning 01.01.2022
I alt	73	35	0	17	91

1) Tallene er ikke tilpasset effekt af implementeringen af IFRS 16.

Ledelsens beretning

Årets resultat blev på 224 mio. kr. før skat. I 2021 var det 251 mio. kr. Avancen ved salg af ejendomme blev 260 mio. kr. Resultatet blev skabt ved 36 ejendomshandler, heraf salg af 35 ejendomme og et delsalg. Tilsammen gav handlerne en omsætning på 546 mio. kr. I 2021 var omsætningen på 601 mio. kr.

Seneste resultatforventning kom i selskabsmeddelelse af 1. december 2022, hvor resultat før skat blev opjusteret fra i størrelsesorden 150-200 mio. kr. til 210-225 mio.kr.

Efter en årrække med kapitalstærke købere, et begrænset udbud og stigende priser er særligt ejerboliger samt større udviklingsprojekter på ejendomsmarkedet ramt af en kraftig opbremsning. Opbremsningen skyldes blandt andet øgede materiale- og energiudgifter samt stigende renter og dermed højere finansieringsomkostninger. Der er stadig god aktivitet omkring igangværende udviklingsprojekter og i omsætning af eksisterende investeringsejendomme på centrale beliggenheder - dog med øget krav til afkast. I øjeblikket afventer markedet, om den seneste tids uro på såvel de finansielle markeder som på geopolitisk niveau betyder, at vi står på kanten af en lavkonjunktur, eller om markedet vil stabiliseres på lidt lavere niveau. Resultaterne af Freja Ejendommers salgsarbejde for året må anses for at være tilfredsstillende med god aktivitet og uden nævneværdige prisfald, hvilket dog skal ses i lyset af, at der i perioden primært er solgt eksisterende ejendomme og ikke større arealudviklingsejendomme. Når vi udbyder nye ejendomme på markedet, oplever vi fortsat en interesse, og vi har solgt ejendomme i hele landet i 2022 på samme prisniveau som i 2021. Dog oplever vi i landets yderområder, at de private købere bliver færre, og at finansiering er blevet en større udfordring. Vi følger udviklingen tæt i hele landet og er forberedt på et skifte i markedsvilkårene og i efterspørgslen.

2022 har generelt været kendetegnet ved et højt aktivitetsniveau i salgsafdelingen samt en fortsat meget tilfredsstillende fremdrift på Freja Ejendommers store udviklingsprojekter.

Freja Ejendomme, DSB Ejendomsudvikling og Baneby Konsortiet har i det forgangne år arbejdet tæt sammen med Københavns Kommune om en startredegyrelse for Jernbanebyen. Startredegyrelsen blev politisk godkendt i april, og siden da har alle parter arbejdet frem mod en lokalplan for projektet.

I Albertslund Kommune finder man Freja Ejendommers næststørste udviklingsprojekt, Vridsløse, og her godkendte kommunalbestyrelsen i Albertslund Kommune masterplanen for den 160.000 m² store fængselsgrund midt i Albertslund.

Salgsafdelingen har haft et travlt år med både højprofilerede, nye ejendomme på markedet samt en lang række mindre ejendomme. Ejendommene har genereret stor interesse på markedet og har i sidste ende ført til stor salgsaktivitet med flere flotte resultater.

Freja Ejendomme har i 2022 overtaget 17 nye ejendomme fra en række forskellige indskydere, og denne tilgang af nye ejendomme er helt essentiel i forhold til at nå målsætningerne i 2025-strategien. Der er dog – som det også var tilfældet sidste år – tale om en meget blandet samling af nye ejendomme i 2022, og en lang række af dem repræsenterer et beskedent

potentiale med en ligeledes beskeden salgsværdi. Af de 17 indskudte ejendomme er de 11 placeret omkring Flyvestation Skrydstrup.

Grundet folketingsvalg og den efterfølgende regeringsdannelse blev det planlagte indskud af nye ejendomme før årsskiftet udskudt til 2023, hvilket medvirker til, at årets tilgang af nye ejendomme ligger under niveau i forhold til tidligere år.

Indskydernes årlige evaluering af samarbejdet med Freja Ejendomme afstedkom i 2022 en meget flot respons med en tilsvarende høj rating.

Internt i Freja Ejendommens organisation har der i det forgangne år fortsat været stort fokus på opfølgning og implementering af virksomhedens 2025-strategi. Mens der løbende følges op på 2025-strategiens elementer omkring indskud og samarbejde med regionerne, så har der i 2022 været rettet et særligt fokus mod en bred og grundig inkorporering af nyt CRM-system blandt relevante medarbejdere, der forenkler og effektiviserer organisationens interne styring af kunderelationer med særligt fokus på udviklings- og salgsarbejdet.

Med den nuværende markedssituation har risikostyring været et helt centralt værktøj i det forgangne år – ikke mindst i de store, komplekse udviklingsprojekter.

Strategisk kommunikation indgår også som et centralt fokuspunkt i organisationens strategi for 2025, og i 2022 har der igen været et stort behov for løbende kommunikation med virksomhedens mange interessenter. Dette gælder ikke blot for virksomhedens overordnede kommunikation, hvor flere salgsejendomme rundt om i landet har skabt stor, positiv opmærksomhed blandt medier og lokalbefolkning. Det gælder i særdeleshed også for Freja Ejendommens store udviklingsprojekter, hvor særligt udviklingen af Jernbanebyen og Vridsløselille Fængsel har krævet et konstant fokus på strategisk kommunikation i samarbejde med de respektive samarbejdspartnere. Som en del af den overordnede, strategiske kommunikation har dialog og borgerinddragelse ved diverse arrangementer også spillet en central rolle i arbejdet med at udbrede kendskabet til projekterne og skabe det nødvendige lokale engagement og forankring, som er vigtigt for et vellykket udviklingsprojekt.

Endelig har der også igen i år været et stort behov for kommunikation omkring virksomhedens salgsarbejde i rød støjzone ved Flyvestation Skrydstrup og det store samfundsansvar, som Freja Ejendomme har påtaget sig med denne opgave. Der er, helt naturligt og som forventet, stadig et stort og primært lokalt mediefokus på denne aktivitet, og Freja Ejendomme har mødt denne interesse med åben og beredvillig kommunikation.

Som en del af en overordnet transformations- og bæredygtighedsagenda har Freja Ejendomme i det forgangne år rettet fokus mod virksomhedens vigtige rolle som en aktiv og ansvarsfuld forvalter og bevarer af dansk bygningsarv. Det har man gjort ved at udarbejde en særudgave af Freja Magasinet, der beskriver 18 tidligere ejendomme i virksomhedens portefølje. Fælles for disse 18 ejendomme er, at de besidder nogle helt særlige kultur- og bevaringsværdier, og at de alle har undergået en markant transformation, inden de igen kunne indtage en meningsfyldt rolle på private hænder. Magasinet er blevet omdelt i papirform til

Freja Ejendommens mange samarbejdspartnere og interessenter, og man har ligeledes delt en digital version af magasinet på virksomhedens hjemmeside og diverse digitale kanaler.

Der har i det forgangne år været et fortsat stærkt fokus på implementeringen af virksomhedens bæredygtighedsstrategi. Udbuddet af Jonstruplejren har fungeret som en pilotcase for anvendelsen af praktiske redskaber til bæredygtighedsstrategier for netop denne ejendom. Dette har resulteret i en række skærpede krav til den kommende køber af ejendommen, herunder krav om at levere en større andel boliger med opfyldelse af den frivillige bæredygtighedsklasse for CO2-aftryk.

Et centralt element i 2025-strategien er et styrket samarbejde mellem Freja Ejendomme og de danske regioner om udvikling af deres nedlagte hospitaler, og Freja Ejendomme er fortsat i dialog med flere regioner om netop denne mulighed. Udvikling og salg af regionernes nedlagte hospitaler har hidtil repræsenteret et relativt begrænset økonomisk potentiale for Freja Ejendomme. Ikke desto mindre prioriteres de meget højt i organisationen, da Freja Ejendomme med disse meget komplekse udviklingsprojekter løfter en vigtig samfundsopgave, hvor alle organisationens kernekompetencer bringes i spil. 2022 har budt på et tæt samarbejde med Region Hovedstaden, efter Freja Ejendomme i september satte Hornbæk Hospital til salg i et offentligt udbud. Annonceringen af dette udbud afstedkom, som forventet, en betragtelig mængde opmærksomhed fra medier og aktører i lokalområdet.

2022 har budt på en større organisatorisk ændring. Den 1. september blev det udmeldt, at Carsten Rasmussen ville fratræde stillingen som direktør i Freja Ejendomme ved udgangen af november efter 14 års ansættelse i Freja Ejendomme. Efterfølgende er virksomhedens projektledere blevet organiseret i selvledende grupper.

Udviklingsprojekter

Der har i 2022 særligt været fokus på to udviklingsprojekter, nemlig Jernbanebyen og Vridsløse, som fortsat udgør Freja Ejendommens to største projekter.

Freja Ejendommens projektudviklere er stadig dybt involveret i det daglige arbejde i begge projekter, og da de to projekter begge er suspensive salg, som er betinget af godkendte lokalplaner, har ledelsen i Freja Ejendomme et stærkt fokus på fremdrift og risikostyring i de to omfattende projekter.

Udviklingen af Jernbanebyen, det ca. 365.000 m² store udviklingsareal i København, til en grøn, bæredygtig og moderne bydel med blandede anvendelsesfunktioner, udgør Freja Ejendommens største udviklingsprojekt. Det daglige udviklingsarbejde foregår i tæt samarbejde med DSB Ejendomsudvikling og køberne af Freja Ejendommens andel af Jernbanebyen, Baneby Konsortiet, som består af NREP, Novo Holdings og Industriens Pension.

I begyndelsen af det forgangne år har Freja Ejendomme, DSB Ejendomsudvikling og Baneby Konsortiet samarbejdet med Københavns Kommune om udarbejdelsen af en startredegyrelse, som efterfølgende blev politisk godkendt i april. Siden da har alle parter arbejdet intenst frem mod en lokalplan. Forløbet har været kendetegnet ved et yderst konstruktivt og produktivt samarbejde mellem Freja Ejendomme, DSB Ejendomsudvikling, Baneby Konsortiet, Københavns Kommune og de mange eksterne samarbejdspartnere, der bidrager i denne proces.

På trods af det omfattende projekts kompleksitet følger man fortsat den overordnede tidsplan, ligesom det kan konstateres, at retningen for udviklingen er helt i tråd med de bærende principper og visioner, som grundejerne tidligt i processen sammen formulerede. Der arbejdes således fortsat frem mod en grøn, bæredygtig og delvis bilfri bydel, hvor der er fokus på sundhed og fællesskab og med intentionen om minimum en DGNB-certificering på guld-niveau på både bydelsniveau og bygningsniveau.

Kommunikation og borgerinddragelse betragtes fortsat som et essentielt element i udviklingsstrategien og en afgørende forudsætning for, at Jernbanebyen i sidste ende opnår forankring blandt københavnernes og bliver et attraktivt sted at bo, arbejde og besøge. 2022 har derfor budt på løbende kommunikation og dialog med projektets mange aktører – herunder naboer, nuværende lejere, lokaludvalg, foreninger, borgere i almindelighed og projektets interessentfølgegruppe bestående af diverse fageksperter inden for byudvikling. Kulminationen var afholdelsen af Jernbanebydage – et åbent hus-arrangement over to dage i september, hvor alle interesserede var inviteret til at møde grundejerne, deltage i workshops med forskellige temaer, gå med på bydelsvandring, og hvor der var aktiviteter for børn og unge og oplæg om byudviklingsområdet fra grundejerne. Arrangementet var, som tidligere år, velbesøgt med mange interesserede borgere.

Endelig blev 2022 året, hvor restauranter og madboder i BaneGaarden fik deres brede gennembrud med løbende medieomtale, flotte restaurant anmeldelser og mange besøgende. Disse ildsjæle, der arbejder i de gamle træladere, er blevet frontløberne i det nye liv, der spirer i Jernbanebyen og er synonymt med mange af de kvaliteter og værdier, som udgør grundejernes bærende principper for udviklingen af Jernbanebyen.

Udviklingsarbejdet har ligeledes kørt på højtryk i Albertslund Kommune, hvor man finder Freja Ejendommens næststørste udviklingsprojekt, Vridsløse. I 2022 kulminerede knap to års arbejde med at videreudvikle forslagene fra arkitektkonkurrencen afholdt i 2020 til en robust og særdeles gennemarbejdet masterplan for udviklingen af det tidligere Vridsløselille Statsfængsel. Det skete, da kommunalbestyrelsen i Albertslund Kommune i september godkendte den visionære masterplan for udviklingen af den 160.000 m² store fængselsgrund til en moderne bydel midt i Albertslund. Godkendelsen skete på baggrund af en offentlig høringsproces samt et borgermøde i foråret.

Den godkendte masterplan, der er udarbejdet af Freja Ejendomme og A. Enggaard i et tæt og produktivt samarbejde med Albertslund Kommune og et rådgiverteam bestående af Cobe, WSP, Rambøll og Cowi, sætter rammerne for udviklingen af en bydel med mellem 1.400 og 1.600 boliger i varierende størrelser og boligtyper, samt erhverv og iværksætteri fordelt på seks levende, grønne og delvis bilfrie bykvarterer. Kvartererne bindes sammen af grønne og rekreative områder præget af både ny og bevaret natur, der sammen med fængslet vil udgøre kernen i bydelen. Projektet er blevet screenet af Green Building Council som et led i vores fælles bæredygtighedsstrategi, og det er en fælles intention, at bydelen skal DGNB-certificeres på guld-niveau.

En stor del af det samlede fængselskompleks og de omkringliggende bygninger vil blive bevaret, herunder for eksempel hovedbygningen med den ikoniske, grønne port, inspektørboligen og kirken.

Der har gennem 2022 løbende været stort fokus på kommunikation om projektets udvikling samt inddragelse af borgere og alle relevante interessenter. Der har således været afholdt flere gratis og fuldt bookede rundvisninger, hvor der både fortælles om områdets fortid og de fremtidige udviklingsplaner. Der har i forbindelse med udarbejdelsen af masterplanen været en udstilling på grunden om netop masterplanen. Der blev i den forbindelse afholdt en velbesøgt åbningsfest for udstillingen, hvor mange interesserede borgere valgte at deltage. Ved samme lejlighed introducerede man en digital rundvisning med QR-koder på grunden, således at borgere og andre interesserede fremadrettet kan tage rundvisningen på egen hånd.

I forbindelse med den politiske godkendelse af masterplanen var der fra Kommunalbestyrelsens side meget positive tilkendegivelser omkring vores åbne og inddragende tilgang til udviklingen af området samt vilje til at inkorporere fagligt velfunderede forslag fra borgerne.

Endelig var 2022 også året, hvor aktivering af ejendommen i form af midlertidige aktiviteter tog fart. Den ikoniske port bliver omdrejningspunktet for et nyt kulturelt og kommercielt centrum, der under navnet 'Porten' bliver et samlingspunkt i bydelen. Men allerede nu er livet begyndt at spire i Porten. Udover optagelser af film og tv-serier har der i 2022 således været afholdt koncerter, litteraturfestival, skater-event med deltagere fra hele verden, og i efteråret åbnede et mikrobryggeri i nogle af lokalerne.

Jonstruplejen i Ballerup Kommune udgør ligeledes et af Freja Ejendommens større udviklingsprojekter. Det ca. 300.000 m² store område har tidligere fungeret som indkvartering for Forsvaret og kan med den naturskønne placering ved Hareskoven blive et yderst attraktivt boligområde. Ejendommen blev udbudt på markedet i det forgangne år. Freja Ejendomme modtog flere interessante tilbud på den store ejendom og forventer at indgå aftale med en køber og samarbejdspartner i starten af 2023.

Salg

Salgsafdelingen i Freja Ejendomme har gennemført 36 endelige handler i 2022, og hertil kommer seks suspensive handler, som er indgået i perioden eller i tidligere år. Freja Ejendomme gennemførte i alt 43 handler i 2021, og transaktionsvolumenet for gennemførte salg for 2022 ligger på niveau med sidste år.

Årets handler repræsenterer, som tidligere år, mange forskellige typer af ejendomme spredt over hele landet og inkluderer alt fra en lagerbygning på Fyn til en palæejendom ikke langt fra Amalienborg i København. Blandt årets større handler finder man blandt andet Fiolstræde 10 og Amaliegade 38 i København, Paradisgade 4-6 og Studsgade 33 i Aarhus samt Skibsbyggerivej 5 i Aalborg. 2022 var også året, hvor flere ældre ejendomme i porteføljen blev solgt. Således er der i det forgangne år både indgået en aftale om salget af Haderslev Sygehus, samt en suspensiv aftale om Adgangsvejen 3 – en stor ejendom på havnen i Esbjerg.

Der har desuden også været ekstraordinær travlhed i Haderslev Kommune. Her har Freja Ejendomme gennemført 13 salg af boliger i rød støjzone ved Flyvestation Skrydstrup, hvilket er et tilfredsstillende resultat. Man har desuden nedrevet fire ejendomme, der blev vurderet til

at være i så ringe en stand, at de ikke var salgbare, og at en nedrivning derfor ville styrke og gavne lokalområdet.

Vederlagspolitik

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

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

Ved generalforsamlingen i marts 2008 tiltrådtes de overordnede retningslinjer for selskabets incitamentsaflønning jf. www.frejaejendomme.dk/article/politikker.

Medarbejderne aflønnes ligeledes med en fast, årlig bruttogage. Bruttogagen til både direktionen og øvrige medarbejdere indeholder bidraget til den pensionsordning, som den enkelte beslutter. I samråd med bestyrelsens formand har direktionen desuden mulighed for at tildele medarbejdere et årligt, ekstra vederlag, der tildeles på grundlag af en vurdering af individuelle indsatser og opnåede resultater. I 2022 blev der i alt udbetalt sådanne vederlag på 662.000 kr., svarende til 4,0% af den samlede lønsum, eksklusiv direktionens lønninger.

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

Risici

Freja Ejendommens 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 Ejendommens ejendomme skal have ændret planbestemmelser, før et salg kan gennemføres på optimale vilkår. Det sker altid i en tæt dialog med planmyndighederne. Markedsværdien af en ejendom vil ofte blive påvirket betydeligt af ændringerne i de fremtidige anvendelsesmuligheder. Kombinationen af markedsforhold og at udviklingsejendommene ofte sælges på betingelse af at de får ændret planstatus, udgør samlet set de største risici for Freja Ejendomme i relation til indtjening og realiseringstidspunkt.

Prisdannelsen er også påvirket væsentligt af beliggenheden, og der er meget store regionale forskelle i efterspørgslen på både boliger og 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 oprensningsudgifter 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 indgået, og kontrollen af ejendommen er overgået til køber. Det gælder også i de situationer, hvor endelig afregning først finder sted i det efterfølgende år. På de handler har Freja Ejendomme ultimo 2022 modtaget kutymemæssig udbetaling, der er deponeret eller sikret ved garanti. Handler for 136 mio. kr. af årets samlede omsætning afregnes først i 2023. Der er derfor knyttet kreditrisiko til betalingen af restkøbesummen frem til afregningen.

Ejendomsretten til de solgte ejendomme overgår først, når der er sket deponering af hele købesummen eller ved betryggende garantistillelse. Ved eventuel misligholdelse er ejendommen fortsat Freja Ejendomme, hvilket betyder, at kreditrisikoen er knyttet til avancen ved den misligholdte handel. I 2022 har selskabet ikke konstateret tab ved misligholdte handler.

I forbindelse med salg af udviklingsejendomme kan selskabet påtage sig at forestå oprydning af forurening eller byggemodning af infrastrukturen. Der er derfor risiko knyttet til vurderingerne af værdien af sådanne forpligtelser. Der var i 2022 en negativ regulering på 0,6 mio. kr. vedrørende disse forpligtelser.

På udviklingsejendomme kan der ligeledes være klausuler med merkøbesum ved opnåelse af yderligere byggeretter. Der var i 2022 en positiv regulering på 1,5 mio. kr. vedrørende tidligere års salg af ejendomme.

Redegørelse for selskabsledelse, jf. Årsregnskabslovens § 107c

Selskabet følger udviklingen i retningslinjer for god selskabsledelse. Bestyrelsen betragter anbefalingerne i rapporten, Statens ejerskabspolitik, udgivet af Finansministeriet i 2015 som kodeks for ledelsen af selskabet. For mere information, se dokumentet "Freja ejendomme A/S - og god selskabsledelse" opdateret januar 2016 på www.frejaejendomme.dk/article/politikker.

Redegørelse for samfundsansvar

Freja Ejendomme skaber nyt liv i funktionstømte, statslige bygninger. Vi analyserer og transformerer ejendomme med henblik på at skabe nye funktioner i ejendommene – til glæde for både ejendommens kommende brugere og det omkringliggende lokalmiljø. Ved at bevare og transformere ejendommene i vores portefølje, bidrager vi til, at samfundets ressourcer udnyttes optimalt såvel økonomisk som i relation til ressourceudnyttelsen og det samlede CO₂-aftryk. Vi samarbejder med investorer, arkitekter, tekniske rådgivere, kommuner og andre interessenter om at finde nye anvendelsesmuligheder, så den gamle domstol, det nedlagte sygehus og den rømmede kaserne får en ny rolle i lokalsamfundet. Vores arbejde skaber værdi for fællesskabet – ikke kun lokalt, men også nationalt. Således har Freja Ejendomme gennem årene udbetalt omkring 4,8 mia. kr. i udbytte til statskassen.

Freja Ejendomme tilgang til CSR

Vores tilgang til samfundsansvar tager udgangspunkt i Freja Ejendomme generelle CSR-politik og Code of Conduct. De er begge implementerede i organisationens processer og daglige arbejdsgange, og anvendes som udgangspunkt for vores dialog med vores leverandører og samarbejdspartnere. I 2021 vedtog Freja Ejendomme en ny bæredygtighedsstrategi, som i dag er en vigtig del af virksomhedens samlede CSR-indsats og har været et væsentligt fokus for arbejdet med samfundsansvar i 2022.

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

1. Klima og miljø

Freja Ejendomme vedtog i 2021 en bæredygtighedsstrategi frem mod 2025. Vores fokus har i 2022 været at implementere bæredygtighedsstrategien i de store udviklingsprojekter, hvor Jonstruplejren har været anvendt som pilotcase. For vores igangværende projekter har der i 2022 været fuld gang i udviklingen af Jernbanebyen og Vridsløse, der også har høje ambitioner inden for bæredygtighed. De konkrete initiativer og aktiviteter for de to projekter beskrives særskilt i senere afsnit.

Drift af ejendomme

Vi havde en målsætning for 2022 om at foretage en sammenligning af energiforbrug ejendom for ejendom af bygninger over 5.000 kvadratmeter og med forventet liggetid på over to år. Dette er nu sket i 2022, men vi mangler fortsat at automatisere aflæsningerne fuldstændigt. Det er et mål for 2023, at sammenligningen foretages automatisk på månedlig basis.

Freja Ejendomme modtager ejendomme som staten ikke længere kan finde anvendelse for, og når de indskydes i Freja Ejendomme, står de ofte tomme. Derfor har Freja Ejendomme en forholdsvis høj tomgang af vores samlede bygningsmasse. Da der er meget sparsom viden tilgængelig omkring drift af tomme bygninger, indledte vi et samarbejde med det tidligere Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) nu BUILD (Institut for Byggeri, By og Miljø) om at udarbejde en offentligt tilgængelig vejledning i bygningsdrift af tomme bygninger. Freja Ejendomme bidrager økonomisk og erfaringsmæssigt. Målet var at afslutte arbejdet i 2022, men forventningen er nu, at det bliver i første halvår 2023.

Jernbanebyen

Arbejdet med Jernbanebyen har i store dele af 2022 haft til formål at tilvejebringe grundlaget for en lokalplan for det tidligere jernbaneterræn, som skal muliggøre transformationen af det store område til en moderne, grøn og attraktiv bydel i København. Freja Ejendomme solgte i 2021 sin andel af Jernbanebyen til Baneby Konsortiet, som siden har været en del af udviklingsarbejdet sammen med DSB Ejendomsudvikling, der ejer den øvrige del af Jernbanebyen.

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

Jernbanebyen planlægges desuden som en delvis bilfri bydel, hvilket betyder, at der kommer et minimum af biler i bydelen, og at der arbejdes med en meget lav parkeringsnorm. Parkering vil foregå i mobilitetshuse og kældre i periferien af bydelen, hvilket ikke blot skaber mere plads til byliv og lokale aktiviteter, men også optimale forhold for gående og cyklister overalt i den grønne bydel.

Jernbanebyen bliver en blandet bydel med plads til alle, og man kommer her til at finde både ejer- og lejligheder, almene boliger samt erhverv. Der skal over en årrække opføres mange nye boliger, og det er derfor en udtalt ambition, at der skal anvendes miljøvenlige og energirigtige byggematerialer med fokus på at minimere CO₂-udledningen. Der arbejdes desuden henimod, at de moderne bygninger optimeres i forhold til bl.a. indeklima, akustik og dagslys. Endelig er det også en ambition, at en væsentlig del af Jernbanebyen skal varmforsynes af en stor varmepumpe etableret i bydelen.

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

Vridsløse

I 2022 blev masterplanen for Vridsløse godkendt. Masterplanen sætter rammerne for udviklingen af en bydel med mellem 1.400 og 1.600 boliger i varierende størrelser og boligtyper, samt erhverv og iværksætteri fordelt på seks levende, grønne og delvist bilfrie kvarterer. Kvartererne bindes sammen af grønne og rekreative områder præget af både ny og bevaret natur, der sammen med fængslet vil udgøre kernen i bydelen. Det er ambitionen og forventningen, at bydelen bliver DGNB-certificeret på guld-niveau.

Den godkendte masterplan hviler på en ambitiøs bevaringsstrategi, der sikrer, at den nye bydel bygger videre på fængslets historie og eksisterende kvaliteter. I projektet bevares en stor del af det samlede fængselskompleks og omkringliggende bygninger, herunder hovedbygningen med den ikoniske, grønne port, inspektørboligen og kirken, samt store dele af fængselsmuren. Det er en bydel med et stærkt fokus på den sociale bæredygtighed – eksempelvis ved etablering af fællesskaber. Det gælder både i det nære naboskab og i de fælles kvarterhuse samt i større skala i bydelens kulturelle og kommercielle samlingspunkt,

Porten, som kommer til at danne rammen om iværksætteri, kreativitet og fællesskab. Freja Ejendomme har i 2022 bidraget med aftaler om midlertidighed til aktivering af de eksisterende bygninger, og opstartsvirksomheder er allerede er flyttet ind. Med opstarten af et tidligt, kreativt byliv er det målet at tiltrække flere kommercielle og kulturelle kræfter, som på længere sigt bidrager til en attraktiv og levende bydel.

Jonstruplejren

Som en del af implementeringen af Bæredygtighedsstrategi 2020-25 har udbuddet af Jonstruplejren været anvendt som en pilotcase for anvendelsen af praktiske redskaber til udarbejdelse af projektspecifikke bæredygtighedsstrategier. I forbindelse med udbuddet af Jonstruplejren er der stillet en række krav til bæredygtighed, som alle bydere har skullet leve op til. En del af kravene udspringer af kriterier fra DGNB-certificeringsordningen. Derudover er der stillet krav om, at store dele af nybyggeriet skal leve op til Den Frivillige CO₂-klasse. Kravet til den maksimale CO₂-udledning er i denne ordning skærpet i forhold til krav i det gældende bygningsreglement. For de dele af byggeriet, der ikke skal leve op til Den Frivillige CO₂-klasse, stilles der krav om, at byggeriet bliver opført til at opfylde en certificerings-/mærkningsordning, der kontrolleres af tredjepart. Dette kan eksempelvis være svanemærket byggeri.

Flyvestation Skrydstrup

Freja Ejendomme fik i 2021 overdraget de første ejendomme ved Flyvestation Skrydstrup, der ligger i rød støjzone, og derfor er opkøbt af Forsvaret og indskudt i Freja Ejendomme. Det har været en højt prioriteret opgave at sørge for, at ejendommene i området omkring Flyvestation Skrydstrup ikke står tomme hen og forfalder, men så vidt muligt bidrager til fortsat liv i området. Freja Ejendomme anser opgaven med udvikling og salg af de overtagede ejendomme ved flyvestationen som en vigtig samfundsopgave, og det kræver tålmodighed i både udviklings- og salgsarbejde, at sørge for, at ejendommene driftes ansvarligt, samt at salget sker på en måde, så huspriserne i de omkringliggende områder ikke påvirkes. Freja Ejendomme har løbende og tæt dialog med Haderslev Kommune og Forsvaret om udviklingen i området. På baggrund af disse hensyn arbejder Freja Ejendomme med en strategi i området, hvor de mest nedslidte ejendomme nedrives. Erfaringerne fra salgene i 2022 har været positive, og vi har oplevet tilfredsstillende efterspørgsel på de ejendomme, der har været til salg i løbet af året.

Risikoområde

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

2. Arbejdsforhold

Freja Ejendomme har 24 medarbejdere, som primært udfører kontorarbejde, og vi har en generel målsætning om, at Freja Ejendommens sygefravær maksimalt udgør fem dage pr. medarbejder. I 2021 var sygefraværet 2,0 dage og i 2022 var tallet steget til 6,68 dage. En del af forklaringen på stigningen i 2022 skyldes bl.a. en langtidssygmelding samt en del COVID-19-tilfælde i forbindelse med genåbningen af samfundet i foråret 2022. Det er målsætningen for 2023, at sygefraværet nedbringes til Freja Ejendommens målsætning på maksimalt fem dage pr. medarbejder.

Freja Ejendomme vil ikke have personalesager, der skyldes et dårligt arbejdsmiljø. Vi søger derfor kontinuerligt at forbedre det fysiske og psykiske arbejdsmiljø, da dette er det største risikoområde i forhold til stressramte medarbejdere. Vi evaluerer løbende både arbejdspladsens indretning, og hvorledes medarbejderne motiveres og inspireres. Som opfølgning på sidste års APV (arbejdspladsvurdering) er der i 2022 etableret nyt ventilationssystem og belysning på arbejdspladsen for at skabe bedre indeklima for medarbejderne.

3. Kvalifikationer

Medarbejderne i Freja Ejendomme opfordres løbende til at deltage i tværfaglige uddannelsesforløb. Vi har udarbejdet en systematisk oversigt over gennemført efteruddannelse og deltagelse i netværk blandt medarbejderne, således vi sikrer, at alle medarbejdere løbende bliver opkvalificeret. I 2022 har Freja Ejendomme bevilget videreuddannelse til medarbejdere inden for bl.a. mediering, en master i bæredygtighed og transformation, valuaruddannelse samt lederuddannelse. En række af disse uddannelser rækker også ind i 2023. Derudover er en række af Frejas Ejendommers medarbejdere blevet tilknyttet relevante branchenetværk i løbet af 2022.

I 2022 har vores erhvervs-ph.d. arbejdet videre på sit projekt om værdiskabelse i cirkulært byggeri og byudvikling. Det sker med udgangspunkt i udviklingen af Jernbanebyen. Freja

Ejendomme bidrager med interne vejledere, og kandidaten er en del af medarbejderstaben i både interne og eksterne møder som en del af research til afhandlingen. Vores målsætning med engagementet med den pågældende erhvervs-ph.d. er at bidrage til en øget formidling af nye perspektiver inden for cirkulært byggeri og bæredygtig byudvikling.

4. Samarbejdspartnere

Vi lægger stor vægt på klare og gennemsigtige processer i valg af rådgivere og i salgsforløb af en given ejendom. For valg af rådgivere betyder det, at vi byder større opgaver ud til flere kompetente rådgivere og mæglere inden endelig tildeling af en opgave. I salgsprocesserne har alle interesserede lige mulighed for at deltage på investormøder og byde på vores ejendomme. Det er i den forbindelse afgørende, at alle interesserede investorer modtager samme information og har identiske vilkår. Freja Ejendomme har en portefølje af ejendomme, der er meget varieret både hvad angår størrelse, beliggenhed og anvendelsesmuligheder. Derfor er skaren af investorer tilsvarende varieret. For at mindske risikoen for at sælge til investorer, der ikke lever op til vores forventninger om etisk adfærd, screener Freja Ejendomme alle købere efter udarbejdede KYC-procedurer (Know Your Customer). Der er således gennemført KYC-screening i alle handler gennemført i 2022. Der har i 2022 ikke været handler, der er faldet på grund af KYC-screeningen.

Freja Ejendomme ser det også som en væsentlig kvalitet løbende at samarbejde med nye, mindre virksomheder, der kan bidrage med nye, kvalificerede perspektiver på opgaveløsningerne. Det gælder bl.a. nye arkitektvirksomheder, som vi løbende anvender på forskellige opgaver. Freja Ejendomme har desuden et samarbejde med Det Kongelige Akademi - Arkitektur om at stille praktikplads til rådighed for studerende, der ønsker at arbejde med planlægning og byudvikling. Der har således været tilknyttet en projektmedarbejder til Freja Ejendomme som led i vedkommendes uddannelsesforløb i 2022.

5. Byggesager

Der har i 2022 været et meget begrænset antal byggesager. Der har været fire nedrivningssager i forbindelse med vores håndtering af salgsarbejdet ved Flyvestation Skrydstrup. I forbindelse med nedrivningerne har Freja Ejendomme anvendt miljøteknisk rådgivning for at sikre den rette miljømæssige håndtering af nedrivningerne og bortanskaffelse af materiale, da håndteringen af materialerne udgør den største miljømæssige risiko. Freja Ejendomme har endvidere sikret sig, at nedrivningerne sker i overensstemmelse med vores Code of Conduct, da det erfaringsmæssigt er i byggesagerne, at risikoen for brud på vores Code of Conduct er størst - ikke mindst i forbindelse med brug af udenlandsk arbejdskraft. Vi har ikke haft problemer i forbindelse med vores nedrivningssager i 2022. I 2023 forventer vi at nedrive flere ejendomme ved Skrydstrup, og vi vil forsat have som målsætning, at dette sker miljømæssigt forsvarligt, og at vores Code of Conduct overholdes.

Bestyrelse og ledelse

I løbet af 2022 har bestyrelsen afholdt seks møder. Derudover har bestyrelsen ved skriftlig votering behandlet et antal indstillinger fra direktionen om salg af ejendomme.

Der blev i årets løb afholdt to generalforsamlinger, hvoraf en var ekstraordinær og indkaldt for at godkende apportindskud af ejendomme.

Den ordinære generalforsamling blev afholdt 29. april 2022. Her blev der vedtaget et udbytte på 250 mio. kr.

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

Afholdte generalforsamlinger

Den 29. april 2022 Ordinær generalforsamling

Den 30. juni 2022 Ekstraordinær generalforsamling – 56. indskud

Redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen, jf.

Årsregnskabslovens §99b

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

En fordeling med 50/50 anses efter selskabslovens regler som en ligelig kønsfordeling. Freja Ejendomme har således ikke et underrepræsenteret køn i bestyrelsen og skal derfor ikke fastsætte et måltal for den fremtidige kønsfordeling. Bestyrelsen forventer at fastholde en ligelig kønsfordeling i fremtiden. I 2021 var fordelingen 60/40, og den nye fordeling er resultatmæssigt således inden for måltallet.

Freja Ejendomme er ikke omfattet af reglerne om at udarbejde en politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn på selskabets øvrige ledelsesniveauer. Ved udgangen af 2022 var 33% af ledelsesgruppen med ledelsesansvar mænd og 67% kvinder, hvilket ikke lever op til måltallet for 2022 med en mangfoldighed i niveauet 40-60%, men er vurderet acceptabelt, da gruppen er reduceret fra fire til tre personer. Af samme årsag ændres måltallet for 2023 til 50-70%, således det dækker en ledelsesgruppe på tre-fem personer. Der har i 2022 ikke været ændringer i bestyrelsen eller ledelsesgruppen, som gav anledning til at øge mangfoldigheden.

For at sikre egnede kandidater til lederstillinger stræber Freja Ejendomme efter mangfoldighed i ledelsen og bestyrelsen ved at have en variation i køn, uddannelse, alder og erfaring. Der henvises til den lovpligtige redegørelse for Freja Ejendommers Mangfoldighedspolitik, jf. Årsregnskabslovens §107d, på www.frejaejendomme.dk/article/politikker.

Data-etik

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

ansvarligt og gennemsigtigt. Der henvises i øvrigt til 'Politik for dataetik' på www.frejaejendomme.dk/article/politikker.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

Forventninger 2023

2023 bliver for Freja Ejendomme generelt et år med fokus på fremdriften af de igangværende udviklingsprojekter, realisering af suspensive salg, fortsat optimering af eksisterende portefølje ved driftsoptimering og frasal, organisationsudvikling og uddannelse samt indsats omkring indskud og samarbejder med regionerne omkring nye projekter. Vi forventer, at 2023 bliver et turbulent marked for ejendomsbranchen, og at de mest omstillingsparate virksomheder, som bedst formår at udnytte perioden med krise, står stærkest, når markedet igen retter sig, og investorerne på ny retter blikket mod nye, store udviklingsprojekter.

Det er forventningen, at indskuddet af nye ejendomme i 2023 i vid udstrækning vil blive en gentagelse af indskudsniveauet fra 2022. Det er således forventningen, at man vil se et flertal af mindre ejendomme med et varierende økonomisk potentiale, samt nogle større udviklingsejendomme med spændende udviklingsperspektiver.

Dette scenarie vil uvægerligt medføre, at man i organisationen i stedet retter fokus og ressourcer mod alle nuværende ejendomme i porteføljen og belyser muligheder og potentiale for disse. På samme vis vil der i det kommende år blive fokuseret på at få realiseret de suspensive handler fra tidligere år, hvor tilvejebringelse af lokalplaner er sidste udestående, før de respektive handler er endeligt gennemført.

Der er en klar forventning om, at Freja Ejendomme også i 2023 vil overtage adskillige ejendomme i rød zone ved Flyvestation Skrydstrup, og at salget af disse ejendomme fortsat vil optage en betydelig mængde ressourcer i 2023, efterhånden som de gradvist udbydes på markedet via lokale mæglere.

Salget af disse ejendomme repræsenterer et yderst begrænset økonomisk potentiale, men den samlede opgave og håndteringen af denne, hvilket blandt andet indebærer en vurdering af, hvilke ejendomme der med fordel kan nedrives, og i hvilket tempo nye ejendomme udbydes på markedet, er en vigtig samfundsopgave, der bidrager til et stærkt fundament for lokalområdets fremtid.

Det forventes, at der også i 2023 vil være stor interesse i lokalmiljøet og blandt de lokale medier for Freja Ejendommens arbejde, og vi vil derfor fortsætte vores tilgang med åben og transparent kommunikation. Der vil ligeledes være fokus på at fortsætte det gode og tætte samarbejde med Haderslev Kommune.

Arbejdet med Jernbanebyen fortsætter i 2023 med Freja Ejendomme i en central rolle, og det er forventningen, at der færdiggøres et lokalplansforslag, der kan sendes i offentlig høring ultimo 2023 med en planlagt vedtaget lokalplan i 2024. Parallelt med dette arbejde i 2023 vil Freja Ejendomme sammen med DSB Ejendomsudvikling og Baneby Konsortiet fortsat have fokus på borgerinddragelse og en åben dialog med alle projektets interessenter, og det er

Resultat af drift af ejendomme

Samlet er selskabets ejendomsdrift underskudsgivende i 2022 med et resultat på 9,8 mio. kr. Lejeindtægterne er fortsat på et væsentlig lavere niveau end tidligere år og er faldet yderligere i året. Dette sammenholdt med sammensætningen i porteføljen og stigende energipriser har bevirket, at resultatet er et fortsat underskud i lighed med 2021.

Driftsindtægter, husleje mv. udgør 27,2 mio. kr. Som hovedregel bliver ejendomme indskudt i selskabet uden aktive lejemål. Da selskabet sigter mod at sælge ejendommene hurtigst og bedst muligt, er selskabets udlejningsbestræbelser ofte begrænset til at indgå lejemål af kortere varighed, med mindre det skønnes, at optimeringen af ejendommen sker ved først at udleje ejendommen. Men grundet længere liggetid bestræber selskabet sig i stadig højere grad på at udleje et øget antal ejendomme for at begrænse liggetidsomkostningerne.

Driftsomkostninger udgør 37,0 mio. kr. og indeholder udgifter til ejendomsskatter, vedligeholdelse og ejendommenes øvrige driftsomkostninger som vagt, arealpleje og energiudgifter. Udgiften til ejendomsskatter og varme udgør en væsentlig andel af driftsudgifterne. Disse søges minimeret i form af intelligent varmestyring på større ejendomme og fokusering på korrekt ejendomsbeskatning. Længere liggetid på handler solgt på suspensive betingelser har bevirket et fortsat højt niveau i året på ejendomsskatter.

Finansiering

Finansieringsindtægter kommer dels fra tilgodehavender og deponeringer i forbindelse med ejendomshandler, dels fra frie likvider. Finansielle poster har også i første del af 2022 været påvirket af de negative rentesatser, men dette er opvejet af positive renter i andet halvår.

Skat

Skat af årets resultat udgør 49,2 mio. kr., som fremkommer ved aktuel skat for året med 39,7 mio. kr. og mindskelse af udskudt skatteaktiv med 9,5 mio. kr. Selskabets effektive skatteprocent udgør 22,0%. Selskabet har aktiveret tilgodehavende udskudt skat med 11,8 mio. kr.

Årets resultat

Årets resultat på 174,3 mio. kr. efter skat foreslås disponeret med udlodning af udbytte på 250,0 mio. kr. og med overførsel af 75,7 mio. kr. fra frie reserver.

Balancen

Balancen er med 1.296,4 mio. kr. 42,6 mio. kr. lavere i forhold til primo. Der er på aktivsiden sket et fald i *ejendomme* på 142,0 mio. kr. som følge af årets afgang ved salg og et lille indskud af nye ejendomme i året. På *likvider* er der en stigning på 128,7 mio. kr. også som følge af en lille kontant betaling af nye ejendomme. På passivsiden er *egenkapitalen* faldet lidt med 18,2 mio. kr. da betalt udbytte for 2021 på 250,0 mio. kr. opvejes af årets resultat og kapitaludvidelser med samlet 231,8 mio. kr. Gældsforpligtelser er faldet med 24,5 mio. kr. primært som følge af fald i *anden gæld* på 23,1 mio. kr.

Aktiver

Kortfristede aktiver

Ejendomme

Værdien af selskabets 73 ejendomme udgør i alt 643,9 mio. kr. Da selskabets formål er at sælge ejendommene hurtigst og bedst muligt, betragtes ejendommene som varebeholdninger under kortfristede aktiver.

I årets løb har selskabet modtaget 17 ejendomme i 1 indskud med 111,0 mio. kr. og værdien af disse indgår i ejendomsbeholdningen. Der henvises til note 13.

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

Øvrige kortfristede aktiver

Tilgodehavender solgte ejendomme udgør 90,7 mio. kr. Posten omfatter selskabets tilgodehavender vedrørende solgte ejendomme efter fradrag af forudbetalinger og deponeringer.

Likvider udgør 365,7 mio. kr. Hele beløbet er placeret på anfordringsvilkår.

Egenkapital

Selskabets egenkapital udgør 1.169,3 mio. kr.

Der er i løbet af året foretaget kapitalforhøjelser på i alt 57,5 mio. kr. i forbindelse med indskud af ejendomme. Den nominelle aktiekapital blev ved kapitalforhøjelsen øget med 3,5 mio. kr. til 60,5 mio. kr.

Bestyrelsens forslag til udbytte på 250,0 mio. kr. er opført særskilt under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser

De langfristede gældsforpligtelser udgør i alt 1,9 mio. kr. og vedrører primært langfristede leasingforpligtelser som følge af IFRS 16.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser

De kortfristede gældsforpligtelser udgør i alt 125,2 mio. kr. Heraf udgør anden gæld 89,6 mio. kr., andre gældsforpligtelser 4,8 mio. kr., leasingforpligtelser 2,0 mio. kr., forudbetalinger vedr. suspensive salg 24,1 mio. kr. og selskabsskat med 4,7 mio. kr.

Andre forpligtelser

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

således forventningen, at man også i 2023 kommer til at invitere borgere og alle andre interesserede indenfor til diverse åbent hus-arrangementer.

I det tidligere Vridsløselille Statsfængsel i Albertslund er der en forventning om en godkendt rammelokalplan primo 2023, hvilket danner grundlag for at påbegynde den overordnede byggemodning af området. Det er samtidig forventningen, at der ultimo 2023 foreligger en godkendt byggeretsgivende lokalplan for den sydlige del af området, hvilket bliver både den første og største af i alt fem byggeretsgivende lokalplaner. Denne første byggeretsgivende lokalplan vil give mulighed for at bygge ca. halvdelen af det samlede antal nybyggede boligkvadratmeter i Vridsløse. Freja Ejendomme vil forblive tæt involveret i projektet sammen med A. Enggaard og Albertslund Kommune, indtil der forventeligt foreligger en godkendt lokalplan ultimo 2023.

Mens flere af Freja Ejendommens suspensive salg har en længere tidshorisont, så er det vores forventning, at den første byggeretsgivende lokalplan i Vridsløselille Statsfængsel i Albertslund vedtages ultimo 2023, hvilket vil udløse et endeligt salg af 1. etape kaldet "Karrékvarteret". Dette bliver forventeligt årets største handel i 2023.

I Ballerup Kommune går udviklingen af Jonstruplejren, den tidligere lejr for Flyvevåbnet, ind i en ny og vigtig fase. Efter at have udbudt ejendommen er der nu dialog med en potentiel køber, som sammen med Freja Ejendomme og Ballerup Kommune skal påbegynde samarbejdet om udvikling af området og tilvejebringelse af en lokalplan for området. Lokalplanen, som forventeligt ligger klar medio 2024, skal danne grundlag for transformationen af den store lejr til et grønt og attraktivt boligområde. Som en vigtig del af udviklingsarbejdet vil der blive udarbejdet en ambitiøs projektspecifik bæredygtighedsstrategi, hvilket bliver en pilotcase for implementeringen af Freja Ejendommens bæredygtighedsstrategi.

Mørkhøj Bygade i Gladsaxe Kommune, et tidligere erhvervsområde, skal transformeres til en ny bydel med hovedvægt på boliger. Det er planen, at både bydel og bygninger skal have en DGNB-certificering på guld-niveau, og området kommer til at rumme ca. 425 boliger fordelt på forskellige typologier og ejerformer. I 2023 intensiveres samarbejdet mellem Freja Ejendomme, kommunen og køber om udarbejdelsen af en lokalplan for området, og der er forventeligt en vedtaget lokalplan i 2023.

Det forventes, at salget af Hornbæk Hospital afsluttes primo 2023. Salget blev igangsat som et offentligt udbud under stor mediebevågenhed i september 2022, og der er frist for afgivelse af bud 31. januar.

Vi ser frem til i 2023 at fortsætte det gode samarbejde med landets regioner samt med kommunerne, hvor Freja Ejendomme flere steder allerede har et tæt samarbejde om igangværende udviklingsprojekter.

Baseret på den nuværende viden og forventning til markedet generelt, igangværende handler og planlagte lokalplanprocesser, samt øvrige forventninger til salg og drift, forventer vi en nettoomsætning i størrelsesordenen 300-500 mio. kr. og et resultat i 2023 i størrelsesordenen 100-200 mio. kr. før skat.

Resultatdisponering og generalforsamling

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat på 174,3 mio. kr. efter skat foreslås disponeret med udlodning af udbytte på 250,0 mio. kr. og med overførsel af 75,7 mio. kr. fra frie reserver.

Den ordinære generalforsamling finder sted tirsdag den 28. marts 2023 hos Freja Ejendomme.

Regnskabsberetning 2022

Årets resultat er et overskud på 223,5 mio. kr. før skat. Efter skat er resultatet 174,3 mio. kr. Selskabet har samlede aktiver pr. 31. december 2022 for 1.296,4 mio. kr. Selskabets egenkapital er 1.169,3 mio. kr.

Denne årsrapport er aflagt i overensstemmelse med IFRS 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 2022 indregnet 36 salg, heraf endeligt salg af 35 ejendomme og 1 delsalg af ejendomme. Netto er der indtægtsført salg af ejendomme på 546,4 mio. kr. og en nettoavance på 260,4 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 0,8 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 salgsspriser 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 omsætningsejendomme til kostpris som suspensive solgte ejendomme. Det samme gælder ejendomme, der er indgået optionsaftale på.

Disse regnskabsprincipper indebærer, at 9 aftaler indgået i 2022 eller tidligere år ikke er indregnet. Det er selskabets forventning, at de suspensive betingelser for disse handler vil blive afklaret i 2023 og 2024. Den foreløbige salgssum er estimeret til 2,1 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.

Pengestrømme

Selskabet har haft positive likvide beholdninger i hele 2022. Der er udbetalt udbytte med 250,0 mio. kr. i 2. kvartal. Ved nye indskud af ejendomme er kontant betalt 53,5 mio. kr.

Der er betalt selskabsskat med 31,4 mio. kr. Årets samlede pengestrøm er positiv med 128,7 mio. kr.

Selskabets kreditfaciliteter i pengeinstitutter har ikke været anvendt i 2022. De samlede kreditfaciliteter er på 5,0 mio. kr. ultimo året.

Årets netto pengestrøm har været positiv med 128,7 mio. kr., som fordeles med 381,7 mio. kr. fra driftsaktivitet, -0,9 mio. kr. til investeringsaktivitet og -252,1 mio. kr. fra finansieringsaktivitet.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2022 for Freja Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting 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 2022 samt af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022.

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 7. februar 2023

Direktion



Christina Jørgensen
administrerende direktør

Bestyrelsen



Hans J. Carstensen
bestyrelsesformand



Bo Rygaard
næstformand



Line Køhler Ljungdahl



Helle Søholt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Freja Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Freja Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter totalindkomstopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med International Financial Reporting 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 revisors 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 International Financial Reporting 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 7. februar 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 30 70 02 28



Mogens Andreasen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28603



Henrik Reedtz
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 24830

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN
1. januar - 31. december

(t. kr.)	Note	2022	2021
Nettoomsætning	4	546.424	601.190
Kostpris	5	271.434	300.746
Salgsomkostninger		14.599	14.535
Avance ved årets salg		260.391	285.909
Nedskrivninger på ejendomme	13	-3.000	0
Resultat af salg og udvikling af ejendomme		263.391	285.909
Driftsindtægter, husleje m.v.		27.205	32.532
Driftsomkostninger	6	37.019	33.105
Resultat af drift af ejendomme		-9.814	-573
Resultat af ejendomsvirksomhed		253.577	285.336
Administrationsomkostninger	7,11,18	31.895	32.325
Resultat før finansielle poster (EBIT)		221.682	253.011
Finansieringsindtægter	8	2.575	175
Finansieringsomkostninger	9	720	2.300
Finansielle poster, netto		1.855	-2.125
Resultat før skat		223.537	250.886
Skat af årets resultat	10	49.208	55.337
Årets resultat		174.329	195.549
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst		174.329	195.549
Resultatdisponering			
Foreslået udbytte		250.000	250.000
Overført resultat		-75.671	-54.451
		174.329	195.549

BALANCE pr. 31. december

(t. kr.)	Note	2022	2021
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar		1.253	743
Leasingaktiver		3.813	5.368
Materielle aktiver i alt	11	5.066	6.111
Finansielle aktiver			
Udskudt skat	12	11.800	21.300
Depositem		585	568
Finansielle aktiver i alt		12.385	21.868
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		17.451	27.979
Kortfristede aktiver			
Omsætningsejendomme			
Ejendomme	13	643.879	785.848
Omsætningsejendomme i alt		643.879	785.848
Tilgodehavender			
Tilgodehavende solgte ejendomme		90.666	106.536
Andre tilgodehavender		8.285	10.735
Deponeringer, ejendomssalg		170.358	167.332
Selskabsskat	14	0	3.563
Tilgodehavender i alt	17	269.309	288.166
Likvide beholdninger	17	365.736	237.022
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		1.278.924	1.311.036
AKTIVER I ALT		1.296.375	1.339.015

BALANCE pr. 31. december

(t. kr.)	Note	2022	2021
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		60.460	56.968
Overkurs ved emission		858.889	880.552
Overført resultat		0	0
Foreslået udbytte		250.000	250.000
EGENKAPITAL I ALT		1.169.349	1.187.520
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Leasingforpligtelser	11	1.857	3.424
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.857	3.424
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leasingforpligtelser	11	1.956	1.944
Forudbetalinger suspensive salg	17	24.100	17.750
Andre gældsforpligtelser	17	4.847	15.715
Anden gæld	15,17	89.554	112.662
Selskabsskat	14	4.712	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		125.169	148.071
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		127.026	151.495
PASSIVER I ALT		1.296.375	1.339.015

PENGESTRØMSOPGØRELSE

(t. kr.)		2022	2021
Resultat før skat		223.537	250.886
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.:			
Afskrivninger	11	2.431	2.126
Nedskrivning og hensættelser på ejendomme	13	-3.000	0
Finansielle poster, netto	8,9	-1.855	2.125
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital		221.113	255.137
Forskydning i:			
Omsætningsejendomme		202.469	125.212
Tilgodehavender		18.320	832
Deponeringer, ejendomssalg		-3.026	-96.221
Forudbetalinger, suspensive salg		6.350	-44.805
Andre gældsforpligtelser		-10.868	10.754
Anden gæld		-23.108	-11.700
Pengestrøm fra primær drift		411.250	239.209
Finansielle poster netto, modtaget		1.855	-2.125
Pengestrøm fra drift før skat		413.105	237.084
Betalt selskabsskat		-31.433	-80.455
Pengestrøm fra driftsaktivitet		381.672	156.629
Investeringer:			
Investering i langfristede aktiver		-886	-239
Salg af langfristede anlægsaktiver		0	465
Pengestrøm til investeringsaktivitet		-886	226
Fremmedfinansiering:			
Afdrag på leasinggæld		-2.072	-1.967
Aktionær:			
Udbetalt udbytte		-250.000	-600.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		-252.072	-601.967
Årets pengestrøm		128.714	-445.112
Likvider, 1. januar		237.022	682.134
Likvider, 31. december		365.736	237.022
Selskabet har herudover ved årets udgang kreditfaciliteter på		5.000	5.000

EGENKAPITALOPGØRELSE

(t. kr.)	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Akkumuleret resultat	Akkumuleret udlodning	Overført resultat	Fore- slået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.206	806.765	4.198.834	-4.259.611	0	600.000	1.456.971
Egenkapitalbevægelser i 2021							
Totalindkomst			195.549		195.549		195.549
Foreslået udbytte				-250.000	-250.000	250.000	0
Årets kapitaludvidelser ved apportindskud	6.762	128.238					135.000
Overført fra overkurs ved emission		-54.451			54.451		0
Udloddet udbytte						-600.000	-600.000
Egenkapitalbevægelser i 2021 i alt	6.762	73.787	195.549	-250.000	0	-350.000	-269.451
Egenkapital 31. december 2021	56.968	880.552	4.394.383	-4.509.611	0	250.000	1.187.520
Egenkapitalbevægelser i 2022							
Totalindkomst			174.329		174.329		174.329
Foreslået udbytte				-250.000	-250.000	250.000	0
Årets kapitaludvidelser ved apportindskud	3.492	54.008					57.500
Overført fra overkurs ved emission		-75.671			75.671		0
Udloddet udbytte						-250.000	-250.000
Egenkapitalbevægelser i 2022 i alt	3.492	-21.663	174.329	-250.000	0	0	-18.171
Egenkapital 31. december 2022	60.460	858.889	4.568.712	-4.759.611	0	250.000	1.169.349

Aktiekapitalen kr. 60.460.075 er fordelt i aktier á kr. 100 eller multipla heraf.

Selskabet har kun én aktieklasser, og ingen aktier er tildelt særlige rettigheder eller lign.

FORTEGNELSE OVER NOTER

Note		Side
	Generelle:	
1	Anvendt regnskabspraksis	31
2	Regnskabsmæssige vurderinger og skøn	35
3	Risici	36
	Reference til resultatopgørelse og balance	
4	Nettoomsætning	37
5	Kostpris (solgte ejendomme)	37
6	Driftsomkostninger	37
7	Administrationsomkostninger	37
8	Finansieringsindtægter	38
9	Finansieringsomkostninger	38
10	Skat af årets resultat	38
11	Materielle aktiver	38
12	Udskudt skat	39
13	Ejendomme	39
14	Selskabsskat	40
15	Anden gæld	40
	Øvrige noter	
16	Eventualforpligtelser	40
17	Finansielle aktiver og forpligtelser	40
18	Honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor	42
19	Nærtstående parter	42
20	Kapitalforhold	43
21	Begivenheder efter regnskabsårets udløb	43
22	Artsopdelt totalindkomstopgørelse	43
23	Ny regnskabsregulering	43

NOTER (t.kr.)

Note 1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Freja Ejendomme A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting 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 7. februar 2023 behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Freja Ejendomme. Årsrapporten forelægges til Freja Ejendommens aktionær til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 28. marts 2023.

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 2022. Ingen af disse har påvirket indregning og måling i 2022 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 artsopdelt totalindkomstopgørelse. I stedet er totalindkomstopgørelsen opstillet således, at selskabets aktivitet ved salg af ejendomme og aktiviteten fra drift af selskabets ejendomme præsenteres hver for sig, idet dette anses for at give et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Indtægter og omkostninger periodeafgrænses, så de omfatter regnskabsåret.

Nettoomsætning

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

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

Den indregnede omsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen. Dagsværdien svarer til den aftalte pris tilbagediskonteret til nutidsværdi, hvor betalingsbetingelserne overskrider 12 måneder.

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

Salg af ejendomme

Salg af ejendomme og 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 et 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 posterings direkte i anden totalindkomst.

Balancen

Langfristede aktiver

Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar

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

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

Indretning af lejede lokaler 7 år
Driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

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

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

Afskrivninger samt avance og tab indregnes under administrationsomkostninger.

Leasingkontrakter

Et leasingaktiv og en leasingforpligtelse indregnes i balancen, når selskabet i henhold til en indgået leasingaftale vedrørende et specifikt identificerbart aktiv får stillet leasingaktivet til rådighed i leasingperioden, og når selskabet opnår ret til stort set alle de økonomiske fordele fra brugen af det identificerede aktiv og retten til at bestemme over brugen af det identificerede aktiv.

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

- Faste betalinger.
- Skyldige betalinger under en restværdigaranti.

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

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

Efterfølgende måles aktivet til kostpris fratrullet 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 grundarealer, måles til kostpris. Er netto-realisation sværdien 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. Nettorealisationsværdien 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 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 leasingforpligtelser 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	$\frac{\text{Resultat efter skat}}{\text{Gns. egenkapital}}$
Afkastgrad	$\frac{\text{EBIT} + \text{finans. indt.}}{\text{Gns. balancesum}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Passiver i alt}}$

Note 2 Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

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

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

Tidspunkt for indregning af indtægter ved betingede salg af ejendomme

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

Måling af ejendomme

Varebeholdninger, som omfatter ejendomme og grundarealer, måles til kostpris. Er nettorealisationensværdien 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 nettorealisationensværdi. Ved denne vurdering forudsættes at salg ikke gennemføres som et tvangssalg. Hvis der er tvivl om, hvorvidt nettorealisationensværdi er lavere end kostprisen på større ejendomme, inddrages en vurdering fra en ekstern mægler.

Note 3 Risici

Markedsmæssige risici

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

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

Finansielle risici

Alle selskabets køb og salg af ejendomme foregår i danske kroner. Selskabets placering af indlån sker på dag til dag markedet eller på 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 2023 med $\pm$ 3,0 mio. kr.

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

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

NOTER (t. kr.)**Note 4 Nettoomsætning**

	2022	2021
Salgssum, overdragede handler	543.924	601.670
Andre indtægter	0	0
Regulering salgssum, tidligere års salg	2.500	-480
	546.424	601.190

Note 5 Kostpris

Anskaffelsessum, solgte ejendomme	269.701	300.010
Regulering kostpris, tidligere års salg	1.733	736
	271.434	300.746

Note 6 Driftsomkostninger

Ejendomsskatter mv.	10.100	9.711
Ejendomsskatter tidligere år	-283	1
Vicevært, vagt og alarm mv.	10.492	9.538
Reparation og vedligeholdelse	2.717	2.428
Driftsomkostninger i øvrigt	13.993	11.427
	37.019	33.105

Note 7 Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indgår personaleomkostninger således:

Gager og lønninger	16.384	17.818
Sociale omkostninger	128	131
	16.512	17.949

Vederlag til direktion:

Adm. direktør, fast gage tiltrådt 1/6-21	2.400	1.400
Bonusordning *)	528	308
Adm. direktør, i alt	2.928	1.708

Adm. direktør, fast gage fratrådt 1/7-21

Bonusordning *)	0	1.156
Adm. direktør, i alt	0	259
	0	1.415

Direktør, fast gage fratrådt 1/12-22

Bonusordning *)	1.885	1.851
Direktør, i alt	415	407
	2.300	2.258

Vederlag til bestyrelse:

Formand	300	300
Næstformand	200	200
Øvrige 2-3 bestyrelsesmedlemmer	233	300
	733	800

Gager og lønninger mv. i alt	22.473	24.130
------------------------------	--------	--------

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

Der ydes ikke særskilte pensionsbidrag til direktionen.

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

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

NOTER (t. kr.)

	2022	2021
Der er stillet fri bil til rådighed for den adm. direktør. Beskatningsværdien heraf udgør	84	51
Der er stillet fri bil til rådighed for den tidl. adm. direktør. Beskatningsværdien heraf udgør	0	82
Der er stillet fri bil til rådighed for direktøren. Beskatningsværdien heraf udgør	98	79
Det gennemsnitlige antal ansatte har udgjort	24	26

Note 8 Finansieringsindtægter

Renteindtægter værdipapirer	0	0
Afkast aktiver disponible for salg i alt	0	0
Renteindtægter tilgodehavende solgte ejendomme	1.859	167
Renteindtægter andre tilgodehavender	2	8
Renteindtægter deponeringer	56	0
Renteindtægter likvide beholdninger	658	0
Afkast udlån og tilgodehavender	2.575	175
Finansieringsindtægter i alt	2.575	175

Note 9 Finansieringsomkostninger

Renter anden gæld	80	96
Renteomkostninger likvide beholdninger	563	1.912
Renteomkostninger deponeringer	57	106
Renter selskabsskat	20	186
Finansieringsomkostninger i alt	720	2.300

Note 10 Skat af årets resultat

Årets skat kan opdeles således:		
Skat af årets resultat	49.208	55.337
	49.208	55.337
Skat af årets resultat fremkommer således:		
Aktuel skat	39.708	56.437
Regulering af udskudt skat	9.500	-1.100
	49.208	55.337
Afstemning af selskabets effektive skatteprocent:		
Selskabsskatteprocent	22,0%	22,0%
Effektiv skatteprocent	22,0%	22,1%

Note 11 Materielle aktiver

Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	2.958	4.257
Tilgang	870	239
Afgang	54	1.538
Anskaffelsessum 31. december	3.774	2.958
Afskrivninger 1. januar	2.215	3.124
Afskrivning vedrørende afgang	54	1.381
Årets afskrivning	360	472
Afskrivninger 31. december	2.521	2.215
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.253	743
Forventet levetid, 3-7 år		

NOTER (t. kr.)**Note 11 Materielle aktiver, fortsat**

	Ejendomme	Driftsmidler	Total
Leasingaktiver			
Balance pr. 1. januar 2022 (tidligere indregnet under materielle aktiver)	4.907	461	5.368
Årets tilgang	110	506	616
Årets afgang	0	660	660
Afskrivning vedrørende afgang	0	560	560
Afskrivninger for året	1.694	377	2.071
Balance pr. 31. december 2022	3.323	490	3.813

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

	2022	2021
Forfald af leasingforpligtelser:		
Forfald indenfor 1 år efter balancedagen	1.956	1.944
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	1.737	1.784
Forfald over 2 år efter balancedagen	120	1.640
Total ikke diskonteret leasingforpligtelse pr. 31. december 2022	3.813	5.368
Leasingforpligtelser indregnet i balancen		
Kortfristet	1.956	1.944
Langfristet	1.857	3.424
I alt	3.813	5.368

Note 12 Udskudt skat

Udskudt skat 1. januar	21.300	20.200
Årets regulering jf. note 10	-9.500	1.100
Udskudt skat 31. december	11.800	21.300
Udskudt skat indregnes således i balancen:		
Udskudt skat (aktiv)	11.800	21.300
Udskudt skat (forpligtelse)	0	0
	11.800	21.300
Udskudt skat vedrører ejendomme, som forventes realiseret indenfor 1-5 år	11.800	21.300

Note 13 Ejendomme

Anskaffelsessum 1. januar	815.848	813.560
Tilgang ved apportindskud og køb	111.021	261.145
Tilgang ved forbedringer mv.	12.444	49.389
Tilgang avancedeling	0	0
Afgang, salg	-288.434	-308.246
Anskaffelsessum 31. december	650.879	815.848
Nedskrivninger 1. januar	30.000	37.500
Årets tilgang	3.000	0
Tilbageførsel af nedskrivning, suspensiv solgt ejendom	-6.000	0
Årets afgang af tidligere års nedskrivning som følge af salg	20.000	7.500
Nedskrivninger 31. december	7.000	30.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	643.879	785.848

NOTER (t. kr.)**Note 13 Ejendomme, fortsat**

Den regnskabsmæssige værdi af nedskrevne ejendomme (varelager) udgør 19.000 t. kr.(16.000 t. kr.).

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

Aktiver	2022	2021
Omsætningsejendomme		
Forventet salg inden for 1 år efter balancedagen	228.000	320.000
Forventet salg over 1 år efter balancedagen	415.879	465.848
	<u>643.879</u>	<u>785.848</u>

Note 14 Selskabsskat

Tilgodehavende selskabsskat 1. januar	3.563	-20.455
Regulering tidligere år	0	0
Skat af årets resultat	-39.708	-56.437
Betalt selskabsskat i året	31.433	80.455
	<u>-4.712</u>	<u>3.563</u>

Note 15 Anden gæld

Miljøopgaver og byggemodning, solgte ejendomme	42.613	63.467
Avancedeling solgte ejendomme	35.000	35.000
Skyldig moms	0	0
Øvrig anden gæld	11.941	14.195
	<u>89.554</u>	<u>112.662</u>

Note 16 Eventualforpligtelser

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

Note 17 Finansielle aktiver og forpligtelser**Finansielle aktiver****Udlån og tilgodehavender:**

Tilgodehavender for solgte ejendomme		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	89.666	105.536
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	0	0
Forfald mellem 2 og 5 år efter balancedagen	1.000	1.000
	<u>90.666</u>	<u>106.536</u>
Andre tilgodehavender		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	8.285	10.735
Deponeringer		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	156.158	153.132
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	14.200	14.200
	<u>170.358</u>	<u>167.332</u>
Selskabsskat		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	0	3.563
Likvide beholdninger		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	365.736	237.022

Udlån og tilgodehavender i alt	<u>635.045</u>	<u>525.188</u>
Dagsværdi for udlån og tilgodehavender i alt	<u>635.045</u>	<u>525.188</u>

NOTER (t. kr.)

Note 17 Finansielle aktiver og forpligtelser, fortsat

Tilgodehavende solgte ejendomme

Pr. 31. december 2022 (2021: 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 635.045 t. kr. (525.188 t. kr.). På balancedagen er der modtaget garantier for 2.081 t. kr. (6.352 t. kr.). I tilgodehavender for solgte ejendomme udgør en debitor 99 % (94 %).

	2022	2021
Finansielle gældsforpligtelser		
Forfald på kort- og langfristede leasingforpligtelser henvises til note 11		
Anden gæld		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	77.054	99.062
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	12.500	13.600
	89.554	112.662
Andre gældsforpligtelser		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	4.847	15.715
	4.847	15.715
Forudbetalinger, suspensive salg		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	9.900	3.550
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	14.200	14.200
	24.100	17.750
Selskabsskat		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	4.712	0
Finansielle gældsforpligtelser i alt	123.213	146.127
Dagsværdi finansielle gældsforpligtelser i alt	123.213	146.127
Kontraktaktiver og -forpligtelser		
Kontraktaktiver		
Tilgodehavender fra solgte ejendomme	90.666	106.536
Deponeringer, ejendomssalg	170.358	167.332
	261.024	273.868

NOTER (t. kr.)

Note 17 Finansielle aktiver og forpligtelser, fortsat

	2022	2021
Kontraktforpligtelser		
Forudbetalinger suspensive salg	24.100	17.750
	<u>24.100</u>	<u>17.750</u>

Indregnet omsætning relateret til kontraktforpligtelse

Kontraktforpligtelser vedrørende Forudbetalinger, suspensive salg, pr. 1. januar 2022 på i alt 17,8 mio.kr. (1. januar 2021: 62,6 mio.kr.) er indregnet i omsætningen i 2022 med i alt 3,6 mio.kr. (2021: 48,4 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 18 Honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision	395	373
Andre erklæringer med sikkerhed	97	184
Skattemæssig assistance	0	0
Andre ydelser	84	217
	<u>576</u>	<u>774</u>

Note 19 Nærtstående parter

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

Årets apportindskud har omfattet 1 (2) indskud. Indskuddene har omfattet 17 (59) ejendomme.

Ejendomme	115.120	271.019
Gæld	4.099	9.874
Betalt kontant	53.521	126.145
Apportindskud	<u>57.500</u>	<u>135.000</u>

Ejendommene er indskudt til vurderet markedsværdi.

Udbetalt udbytte i året	250.000	600.000
Gæld til hovedaktionær	<u>0</u>	<u>0</u>

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.

NOTER (t. kr.)

Note 20 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 21 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Note 22 Artsopdelt totalindkomstopgørelse

Selskabet præsenterer Totalindkomstopgørelsen tilpasset selskabets særlige karakter.

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

	2022	2021
Omsætning	546.424	601.190
Vareforbrug	268.434	300.746
Bruttofortjeneste	277.990	300.444
Andre driftsindtægter	27.205	32.532
Personaleomkostninger	22.473	24.130
Andre eksterne omkostninger	21.590	20.604
Andre driftsomkostninger	37.019	33.105
Resultat før afskrivninger	224.113	255.137
Årets afskrivninger	2.431	2.126
Resultat før finansielle omkostninger	221.682	253.011
Finansielle poster	1.855	-2.125
Resultat før skat	223.537	250.886
Skat af årets resultat	49.208	55.337
Årets resultat	174.329	195.549
Anden totalindkomst	0	0
Totalindkomst	174.329	195.549

Note 23 Ny regnskabsregulering

En række nye standarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Freja Ejendomme A/S ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2022, er udsendt. Ingen af dem forventes at få væsentlig indvirkning på regnskabsaflæggelsen for Freja Ejendomme A/S.

Ejendomsoversigt pr. 31. december 2022

Ejendom	Formål ved indskud	Grundareal m ²	Etageareal m ²
Grundtvigsvej 14a&b, 1864 Frederiksberg	Boliger	600	1.349
Amagerfælledvej 52, 2300 København S	Bolig	1.004	-
Amagerfælledvej 56, 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	-
Kringsholmvej 2, 2630 Greve	Grundareal	14.000	-
Jonstrupvej 240, 2750 Ballerup	Kaserne	302.121	24.000
Langebjerg 5, 2850 Nærum	Campingplads	80.000	100
Wesselsmindevej 17a&b, 2850 Nærum	Skovfogedbolig	4.975	312
Strandmøllevej 5, 2942 Skodsborg	Skovfogedbolig	2.068	105
Månedalen 8, 2970 Hørsholm	Skovareal	16.547	-
Toftevej 70, 3250 Gilleleje	Bolig	42.542	289
Søborg Søvej 17, 3250 Gilleleje	Bolig	5.137	192
Carlsbergvej 32E, 3400 Hillerød, restejd.	Baneterræn	2.000	-
Værløse Flyvestation, Sydlejren, 3500 Værløse, restejd.	Flyvestation	240.092	-
Risø Huse 11-43, 4000 Roskilde	Gæsteboliger	209.565	3.323
Risø Huse 50, 4000 Roskilde	Undervisning	20.033	4.769
Universitetsvej 9-19, 4000 Roskilde	Undervisning	10.000	7.260
Skovbovængets Alle 41 og 53, 4000 Roskilde	Baneterræn og bolig	2.587	665
Grundareal ved Mågevej/Ørnevej, 4200 Slagelse	Baneterræn	1.033	-
Kvarmløsevej 5, 4340 Tølløse	Bolig	315	223
Køgevej 167, 4621 Gadstrup	Flyvestation	280.448	8.677
Sæddervej 28, 4682 Tureby	Bolig	748	158
Campusvej 55, 5000 Odense, restejd.	Landbrugsareal	389.842	842
Vestre Stationsvej 8-10, 5000 Odense C	Undervisning	2.555	3.196
Faaborg Sygehus, Odensevej 51, 5600 Faaborg, restejd.	Sygehus	9.615	100
Søvej 3-21, 5792 Årslev, restejd.	Boliger	1.074	130
Haderslevvej 52, 6200 Aabenraa	Politistation	9.157	3.462
Flensborgvej 22, 6360 Tinglev	Landbrugsejendom	714.843	3.952
Bregnehøjvej 13, 6500 Vojens	Bolig	877	199
Humlevej 4, 6500 Vojens	Bolig	1.888	456
Humlevej 6, 6500 Vojens	Bolig	1.522	157
Knagsledvej 22, 6500 Vojens	Bolig	996	191
Ladegårdvej 30, 6500 Vojens	Bolig	3.398	180
Jernhytvej 42, 6500 Vojens	Bolig	2.041	150
Jernhytvej 46, 6500 Vojens	Bolig	570	93
Knagsledvej 14, 6500 Vojens	Bolig	1.162	57
M. Nissens Vej 3, 6500 Vojens	Bolig	5.620	238
M. Nissens Vej 5, 6500 Vojens	Bolig	3.461	192
Vedstedvej 5, 6500 Vojens	Bolig	1.471	103
Fælledvej 9, 6500 Vojens	Bolig	27.020	125
Vismarlundvej 3, 6500 Vojens	Bolig	2.648	162
Lilholtvej 6 mfl., 6500 Vojens	Landbrugsejendom	1.392.104	4.164
Lilholtvej 41, 6500 Vojens	Landbrugsejendom	280.000	-
Uldalvej 32, 6500 Vojens	Bolig	7.094	269
Uldalvej 18, 6500 Vojens	Bolig	25.170	219
Østre Lilholtvej 1, 6500 Vojens	Bolig	98.554	222
Østre Lilholtvej 4, 6500 Vojens	Bolig	21.615	179
Ladegårdvej 77a, 6500 Vojens	Bolig	11.670	358
M. Nissens Vej 1, 6500 Vojens	Bolig	1.008	154
Vismarlundvej 9, 6500 Vojens	Bolig	11.010	225
Vismarlundvej 12, 6500 Vojens	Bolig	1.172	151
Vismarlundvej 14, 6500 Vojens	Bolig	1.750	231
Vedstedvej 4, 6500 Vojens	Bolig	1.220	138
Knagsledvej 18, 6500 Vojens	Bolig	1.020	222
Knagsledvej 26, 6500 Vojens	Bolig	1.004	161
Humlevej 1, 6500 Vojens	Bolig	42.340	224
Niels Bohrs Vej 9, 6700 Esbjerg	Undervisning	18.600	4.984
Nørreport 20, 8000 Aarhus	Undervisning	988	1.200
Nørreport 16-20, 8000 Aarhus	Undervisning	3.255	5.314
Tovhøjvej 4, Geding, 8381 Tilst	Bolig	18.103	2.595
Kordalsvej 15, 9493 Saltum	Bolig	1.200	190

fortsættes på næste side

Ejendomsoversigt pr. 31. december 2022, fortsat

Ejendomme med optionsaftale eller betinget skøde med suspensive vilkår pr. 31. december 2022

Ejendom	Formål ved indskud	Grundareal m ²	Etageareal m ²
Vasbygade 10 og 22, 2450 København SV, restejd.	Toldkammer	77.932	20.965
Fængselsvej 39 - Vridsløselille Statsfængsel, 2620 Albertslund	Fængsel	157.707	25.725
Sømosepark 1, 2750 Ballerup, restejd.	Grundstykke	8.951	-
Mørkhøj Bygade 19, 2860 Søborg	Administration og laboratorium	47.064	20.025
Toftevej 33, 3250 Gilleleje	Bolig	21.773	830
Adgangsvejen 3, 6700 Esbjerg	Administration	Lejet grund	5.248
Jernbanevej 62, 8600 Silkeborg	Remise	13.810	556
Langagervej 2, 9000 Aalborg	Undervisning	21.488	9.356
Biersted Mosevej 36, Biersted, 9440 Aabybro	Landbrugsejendom	18.999	2.183

Ejendomme solgt i 2022

Ejendom	Formål ved indskud	Grundareal m ²	Etageareal m ²
Fiolstræde 10, 1171 København K	Undervisning	967	2.150
Amaliegade 38, 1256 København K	Bibliotek	493	1.035
Rudersdalvej 41, 2840 Holte	Skovfogedbolig	6.020	246
Folehavevej 13-19, 2970 Hørsholm	Jagt- og Skovbrugsmusset	21.448	5.245
Gunderødvej 33, 2980 Kokkedal	Vejrstation	18.947	154
Esrupvej 362, 3000 Helsingør	Skovfogedbolig	3.800	235
Hovedvejen 56, 3330 Gørlelse	Landbrugsejendom	14.046	1.910
Frederiksborgvej 120, 3500 Værløse	Skovfogedbolig	3.870	193
Antoinettevej 2, 3700 Rønne, grunden	Campingplads	38.908	-
Lundagervej 28, 5610 Assens	Landbrugsejendom	12.242	5.587
Kirstinebjergvej 10, 5792 Årslev	Forsøgsgartneri og landbrugsjord	941.230	21.016
Haderslev Hospital, Skallebækvej 5-7, 6100 Haderslev, delsalg	Hospital	18.767	3.839
Haderslev Hospital, Skallebækvej 5-7, 6100 Haderslev	Hospital	341.944	51.875
Nymøllevej 165, 6200 Aabenraa	Bolig	4.606	376
Jernhytvej 44, 6500 Vojens	Bolig	8.206	276
Ribevej 65, 6500 Vojens	Landbrugsejendom	783.969	1.411
Ribevej 67, 6500 Vojens	Bolig	48.766	190
Skaus Vej 9, 6500 Vojens	Bolig	15.000	204
Skaus Vej 10, 6500 Vojens	Landbrugsejendom	315.449	1.061
Ladegårdvej 22, 6500 Vojens	Bolig	1.682	300
Humlevej 2, 6500 Vojens	Bolig	1.478	260
Vestre Byvej 13, 6500 Vojens	Bolig	1.754	120
Tørninglundvej 9, 6500 Vojens	Landbrugsejendom	386.091	1.119
Vismarlundvej 6 og Jernhytvej 36F, 6500 Vojens	Bolig	17.647	267
Ladegårdvej 26, 6500 Vojens	Bolig	5.768	205
Tangevej 4a, 6760 Ribe	Politistation	4.133	1.828
Damgårdsvej 9, 6950 Ringkøbing	Administration	4.928	1.250
Treldevej, 7000 Fredericia	Grundareal	7.436	-
Kjærvej 6, 7323 Give	Bolig	5.380	231
Paradisgade 4-6, 8000 Aarhus	Undervisning	2.792	3.805
Studsgade 33, 8000 Aarhus	Undervisning	1.356	2.344
Th.Nielsensvej 5, 8382 Hinnerup	Landbrugsejendom	8.697	826
Hjelm 3, 8400 Ebeltoft	Fyrtårn	9.840	171
Skibsbyggerivej 5, 9000 Aalborg	Administration	9.238	7.969
Kroghstræde 5, 9220 Aalborg Øst	Undervisning	4.030	2.087
Sygehusvej 3, 9460 Brovst	Asylcenter	2.960	2.664

