List of Signatures

Årsrapport 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Henrik Reedtz Petersen	NEMID	2022-02-10 10:59 GMT+01
Carsten Rasmussen	NEMID	2022-02-10 10:14 GMT+01
Christina Jørgensen	NEMID	2022-02-10 09:52 GMT+01
Hans Jacob Carstensen	NEMID	2022-02-10 09:46 GMT+01
Line Køhler Ljungdahl	NEMID	2022-02-10 09:42 GMT+01
Bo Rygaard	NEMID	2022-02-11 09:18 GMT+01
Ane Arnth Jensen	NEMID	2022-02-10 15:12 GMT+01
Mogens Keldbo Andreasen	NEMID	2022-02-10 14:15 GMT+01
Helle Lis Søholt	NEMID	2022-02-10 12:28 GMT+01

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

ÅRSRAPPORT 2021
Freja Ejendomme A/S

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

Fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den ~~28. marts 2022~~. 29. april 2022

Som dirigent:

Artur Bugsgang

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Indholdsfortegnelse: **Side**

Oplysninger om selskabet	1
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsens beretning	4
Regnskabsberetning	18
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	22
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	23
Årsregnskab	
Totalindkomstopgørelse	25
Balance	26
Pengestrømsopgørelse	28
Egenkapitalopgørelse	29
Fortegnelse over noter	30
Andre oplysninger	
Ejendomsoversigt	45

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Oplysninger om selskabet

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Hoved- og nøgletal

(mio. kr.)

Totalindkomstopgørelse	1) 2021	1) 2020	1) 2019	2) 2018	3) 2017
Nettoomsætning	601,2	769,8	272,1	1.343,3	659,0
Resultat af salg og udvikling af ejendomme	285,9	417,0	60,6	917,4	333
Resultat af drift af ejendomme	-0,6	-4,0	-6,8	-9,5	13,8
Resultat af ejendomsvirksomhed	285,3	413,0	53,8	907,9	346,8
Administration m.v.	-32,3	-33,7	-29,4	-28,3	-26,6
Resultat før finansielle poster (EBIT)	253,0	379,3	24,4	879,6	320,2
Finansielle poster, netto	-2,1	-1,2	-1,2	-3,9	-3,0
Resultat før skat	250,9	378,1	23,2	875,7	317,2
Skat af årets resultat	-55,4	-83,2	-5,3	-192,8	-69,8
Årets resultat (Totalindkomst)	**195,5**	**294,9**	**17,9**	**682,9**	**247,4**

Balance pr. 31.12	2021	2020	2019	2018	2017
Langfristede aktiver	28,0	28,8	28,8	15,1	18,3
Kortfristede aktiver	1.311,0	1.647,4	1.733,8	2.023,3	1.976,4
Aktiver i alt	**1.339,0**	**1.676,2**	**1.762,6**	**2.038,4**	**1.994,7**
Egenkapital	1.187,5	1.457,0	1.462,1	1.876,2	1.790,8
Langfristede forpligtelser	3,4	4,9	6,8	0,0	0,0
Kortfristede forpligtelser	148,1	214,3	293,7	162,2	203,9
Passiver i alt	**1.339,0**	**1.676,2**	**1.762,6**	**2.038,4**	**1.994,7**

Nøgletal	2021	2020	2019	2018	2017
Afkastgrad	17%	22%	1%	43%	16%
Egenkapitalens forrentning efter skat	15%	20%	1%	37%	13%
Soliditetsgrad	89%	87%	83%	92%	90%

Pengestrømsopgørelse	2021	2020	2019	2018	2017
Pengestrøm fra driftsaktivitet	156,6	715,6	61,1	1035,5	281,4
Pengestrøm til investeringsaktivitet	0,2	-0,3	-0,2	-0,4	-1,2
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-601,9	-401,8	-601,9	-600,0	-400,0
Pengestrøm i alt	-445,1	313,5	-541,0	435,1	-119,8
Likvider 31. december	237,0	682,1	368,7	909,7	474,6

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Aktiekapital (mio. kr.)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Aktiekapital 1. januar	50,2	46,5	41,1	41,0	40,0
Nom. kapitaludvidelser ved apportindskud	6,8	3,7	5,4	0,1	1,0
Aktiekapital 31. december	**57,0**	**50,2**	**46,5**	**41,1**	**41,0**

Egenkapitaludvikling (mio. kr.)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Egenkapital 1. januar	1.457,0	1.462,1	1.876,2	1.790,8	1.906,4
Kapitaludvidelser ved apportindskud	135,0	100,0	168,0	2,5	37,0
Udloddet udbytte	-600,0	-400,0	-600,0	-600,0	-400,0
Årets resultat	195,5	294,9	17,9	682,9	247,4
Egenkapital 31. december	**1.187,5**	**1.457,0**	**1.462,1**	**1.876,2**	**1.790,8**

Årets til- og afgang af ejendomme (antal ejendomme)	**Beholdning 31.12.2021**	**Årets afgang**	**Tilgang køb/annull.**	**Tilgang indskud**	**Beholdning 01.01.2021**
I alt	**91**	**37**	**0**	**59**	**69**

1) Tallene er tilpasset effekt af implementeringen af IFRS 16. Se mere herom i note 1

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

3) Tallene er ikke tilpasset effekt af implementeringen af IFRS 16, IFRS 15 og IFRS 9.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Ledelsens beretning

Årets resultat blev på 251 mio. kr. før skat. I 2020 var det 378 mio. kr. Avancen ved salg blev 286 mio. kr. Resultatet blev skabt ved 43 ejendomshandler, heraf salg af 37 ejendomme og 6 delsalg. Tilsammen gav handlerne en omsætning på 601 mio. kr. I 2020 var omsætningen på 770 mio. kr.

Seneste resultatforventning kom i selskabsmeddelelse af 13. december 2021, hvor resultat før skat blev præciseret fra i størrelsesorden 225-275 mio. kr. til 250 mio.kr.

Et fortsat højt aktivitets- og transaktionsniveau i den danske ejendomsbranche har sat sit præg på året i Freja med stor køberinteresse for ejendommene i Frejas portefølje. Omfanget af vores ejendomme og byggeretter er over en årrække reduceret – ikke i antal men i størrelse målt på kvadratmeter. Dette skyldes både forhøjet køberinteresse fra markedet, men også en reducering af indskudte ejendomme specielt i hovedstadsområdet.

Transformation af de store udviklingsprojekter, herunder Jernbanebyen i København og Vridsløselille i Albertslund, har haft stort fokus i organisationen, og med det betingede salg af Jernbanebyen i sommeren 2021 har Freja gennemført det største salg af byggejord i selskabets historie. Samtidig er organiseringen omkring håndtering af de mange mindre ejendomme omkring Flyvestation Skrydstrup på plads. COVID19-restriktionerne har året igennem været nærværende og har skullet håndteres uden dog at være væsentligt hindrende for hverken projekterne eller virksomhedens fremdrift.

2021 har været et år, hvor ledelsen har haft fokus på opfølgning og implementering af strategien frem mod 2025. Et centralt element i strategien er en kvalificering af indskudsprocesserne i forbindelse med overdragelse af ejendomme til Freja – herunder ikke mindst samarbejdet og den tætte dialog med indskyderne af ejendommene i Freja. En implementeret Key Account Management-struktur har vist sig at være særdeles effektiv og har resulteret i et fortsat styrket og modnet samarbejde med indskyderne i 2021 - eksempelvis Naturstyrelsen, Forsvaret og Bygningsstyrelsen.

Freja har i det forgangne år overtaget 59 ejendomme fra en bred vifte af indskydere, hvilket er essentielt i forhold til at møde målsætningerne i vores strategi for 2025. Imidlertid er det vigtigt at pointere, at der er tale om et betydeligt antal ejendomme af beskeden salgsværdi, som dermed besidder et beskedent økonomisk potentiale. Således har Freja for nuværende ingen salgsejendomme i København. Historisk har Freja hentet en betydelig del af omsætningen i netop hovedstaden.

Som en del af strategien for 2025, og den løbende digitalisering af Frejas arbejdsgange, har det været et mål for Freja at forbedre styringen af kunderelationer, herunder øge brugen af data til understøttelse af ledelsesrapportering, beslutningsprocesser og opfølgning på performancemål. Derfor har vi i det forgangne år færdigudviklet et nyt CRM-system, der forenkler og effektiviserer Frejas interne styring af kunderelationer med fokus på udviklings- og salgsarbejdet. Med CRM-systemet har vi i det forgangne år samlet oplysninger om vores ejendomme (både nuværende og kommende), potentielle købere, indskydere, investorer, lejere, mæglere mv. til brug for den fremadrettede kunderelations- og porteføljestyring, samt

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

ledelsesrapportering omkring ejendommenes performance på både projekt- og virksomhedsniveau.

Et andet centralt element i strategien for 2025 er en opkvalificering af Frejas eksterne kommunikation. Mål og midler for denne indsats beskrives i den seneste kommunikationsstrategi (2021) og i det forgangne år har der særligt været fokus på den strategiske projektkommunikation vedrørende Frejas mest højprofilerede projekter. Det gælder bl.a. Jernbanebyen, Vridsløselille, Jonstruplejren, Skrydstrup og Raadvad. Endnu en gang har Frejas største projekter påkaldt sig stor opmærksomhed fra både medier og mange forskellige interessenter, og det er igen blevet demonstreret, at dialog og inddragelse sammen med et proaktivt og reaktivt beredskab udgør det optimale udgangspunkt for et vellykket udviklingsprojekt.

Implementeringen af Frejas bæredygtighedsstrategi har udgjort et væsentligt ledelsesmæssigt fokuspunkt i det forgangne år. Frejas to største udviklingsprojekter, Jernbanebyen og Vridsløselille, har begge ambitiøse bæredygtighedsmål, herunder DGNB-certificeringer. For de udviklingsejendomme, hvor DGNB-værktøjet ikke kan finde anvendelse, har vi jf. vores bæredygtighedsstrategi udviklet og anvendt et bæredygtighedsværktøj der beskriver hvorledes der kan udarbejdes en projektspecifik bæredygtighedsstrategi med mål og virkemiddelsbeskrivelse for den enkelte ejendom.

Der har i 2021 fortsat været stort fokus på risikostyring, med det formål at risikoafdække beslutningsprocesserne og bevare fokus på fremdrift, kvalitet og indtjening på de mest komplekse udviklingsopgaver. Vi har således i det forgangne år implementeret proces for risikostyring på de større udviklingsprojekter med særligt fokus på kritiske milepæle.

Jernbanebyen markerede årets største handel for Freja. Den strukturerede salgsproces afslørede en meget stor interesse for Københavns nye bydel, som Freja har udviklet de seneste år sammen med DSB Ejendomsudvikling. Cushman & Wakefield | RED forestod salgsdialogen, hvor der var mere end 30 interesserede købere fra ind- og udland. I sidste ende indgik Freja en tilfredsstillende aftale med Baneby Konsortiet - et nyoprettet selskab bestående af NREP, Novo Holdings og Industriens Pension.

I Ballerup Kommune har der i år været fornyet fokus på udviklingen af Jonstruplejren. Efter at forslag til helhedsplan ikke blev godkendt i Ballerup Kommune i november 2020 grundet manglende lokal og politisk forankring, har Freja og Ballerup Kommune genstartet processen i det forgangne år. Fokus har været på borgerinddragelse og dialog. Freja og Ballerup Kommune har i et for-høringsforløb i efteråret 2021 sammen afholdt velbesøgte borgerarrangementer med blandt andet gåture i området samt en række tema-workshops.

Der har ligeledes været travlhed i Albertslund Kommune, hvor Freja stadig står i spidsen for den fortsatte udvikling af en ambitiøs, grøn og fællesskabsorienteret masterplan for det gamle Vridsløselille Statsfængsel i tæt samarbejde med blandt andet A. Enggaard, PKA og Albertslund Kommune.

I 2021 overtog Freja en række boliger, der ligger i den støjpåvirkede rød zone omkring Flyvestation Skrydstrup. De første seks boliger kom på markedet i det forgangne år, og to boliger blev relativt hurtigt solgt. Opgaven tiltrak sig megen opmærksomhed i medierne og i

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

lokalområdet blandt borgere og politikere og både medieopmærksomheden og driftsorganiseringen af de mange forskelligartede ejendomme er en opgave, der har krævet en del interne ressourcer i det forgangne år.

Endelig har Freja i det forgangne år solgt og overdraget ejendommen i Raadvad til en nyoprettet fond, stiftet af lejerne af fabrikkerne i Raadvad.

2021 har desuden budt på flere organisatoriske ændringer. Den 1. juni tiltrådte Christina Jørgensen stillingen som ny adm. direktør i Freja. Hun efterfulgte Karen Mosbech, som havde haft posten i ca. 12 år.

I august foretog vi en omorganisering af ledelsen i Freja, således at der i dag er en daglig ledelsesgruppe, som ud over direktionen har økonomi og jura repræsenteret (forretningsledelsen). Samtidig blev der udpeget en ansvarlig for hver af Frejas kernefunktioner – indskud, udvikling og salg (funktionsledelsen).

Udviklingsprojekter

I marts 2021 afsluttede Freja sammen med DSB Ejendomsudvikling arkitektkonkurrencen om udviklingen af Jernbanebyen, som løbende skal udvikles over de næste 5-15 år på det tidligere godsbaneareal ved Vasbygade.

Interessen for områdets udvikling har været stor fra såvel borgere, Københavns Kommune, byens politikere og ikke mindst fra rådgivere fra ind- og udland, der søgte sig prækvalificeret til at deltage i arkitektkonkurrencen. Ud af 60 teams blev fem udvalgt til konkurrencen, der blev gennemført under COVID 19-nedlukning med online præsentationer, workshops og bedømmelse.

Arkitektfirmaet Cobe blev udpeget som vindere af en enig dommerkomité. Forslaget har efterfølgende tjent til at offentligheden har kunnet blive præsenteret for de fremtidige planer og der har i efteråret 2021 været gennemført en kommunal forhøringsproces, som en forudsætning for den videre planlægning.

For Freja betyder det, at ca. 140.000 m2 bebyggelse muliggøres, såfremt den videre bearbejdning af forslaget kan skabe et fundament for en politisk godkendelse af en startredegørelse i 2022 og efterfølgende en byggeretsgivende lokalplan. Den samlede plan reflekterer Kommuneplan 2019 ved at rumme mere end 10 ha. grønne arealer bestående af parker og pladser, samt idrætsbaner og mere private anlæg. Herudover bliver den nye bydel bæredygtighedscertificeret og delvis bilfri, og der arbejdes med at indretningen i videst mulige omfang understøtter opbygningen af sociale relationer og generelt er sundhedsfremmende. Bebyggelsen bliver en kombination af kommunale funktioner, erhverv og boliger, der udvikles med det sigte, at der skabes så stor diversitet i udbuddet som muligt.

I Albertslund Kommune har Freja ultimo 2021 afleveret forslag til masterplan for udviklingen af området ved og omkring Vridsløselille Statsfængsel. Med en væsentlig del af ”Egon Olsen-fængslet” bevaret som centrum for et nyt bydelsområde på i alt 120.000 m2 bebyggelse, skabes der et stationsnært kvarter, som både bliver omdrejningspunkt for mange nye beboeres hverdag og samtidig en fremtidig destination for alle Albertslunds

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

borgere generelt, der kan besøge de offentlige aktiviteter fængslet kommer til at byde på, samt benytte offentlige ruter og rekreative aktiviteter området også kommer til at besidde. Masterplanen kommer i 2022 til at danne baggrund for lokalplanarbejdet og dialogen med borgere, myndigheder og politikere. Masterplanen vil endvidere være retningsgivende for, hvorledes det store byudviklingsprojekt kan tilpasses i forhold til nabobebyggelser, trafikafvikling og adgang til kollektiv trafik. Boligbebyggelsen vil blive udbudt som både leje- og ejerboliger.

I efteråret 2021 var Freja engageret i en for-høringsproces relateret til udvikling af Jonstruplejren, der har tjent som indkvartering for Forsvaret, og som ligger skønt op mod henholdsvis boligbebyggelse i Måløv samt Hareskoven. For-hørringsprocessen inviterede borgerne ind i debatten om områdets fremtid både ved præsentationer af Frejas og Ballerup Kommunes oplæg og ved efterfølgende workshops. Dette resulterede i en række høringssvar, som integreres i den videre udviklingsproces. Vigtige budskaber har haft fokus på bebyggelsens tæthed og højder, trafikale løsninger samt et ønske om at området åbnes op for borgere generelt og for passage igennem og til Hareskoven. Med dette udgangspunkt tages der hul på lokalplanprocessen primo 2022. Her bliver det defineret hvorledes Jonstruplejren, der repræsenterer et areal på 350.000 m2, i respekt for nabobebyggelse, skovbyggelinjer og rekreativ herlighedsværdi kan bebygges.

Indskud af ejendomme

I 2021 fik Freja indskudt 59 ejendomme. Ejendommene har en samlet værdi på 271 mio. kr. Ejendommene kom fra Forsvars-, Justits-, Transport- og Boligministeriet samt Miljø- og Fødevareministeriet.

Salg

Freja gennemførte i 2021 43 handler, fordelt på 37 ejendomme og 6 delsalg, hvilket er et resultat, der ligger på niveau med 2020. Antallet af gennemførte handler er i 2021 primært mindre ejendomme.

Vanen tro repræsenterer årets salg en meget stor bredde med flere typer af ejendomme spredt over hele danmarkskortet. Blandt salgene finder man blandt andet Frejas del af Jernbanebyen i København, det tidligere gigthospital i Gråsten, det fredede værkstedskompleks i Raadvad, den tidligere forsøgsgård Bygholm i Horsens, en tidligere klitgård ved Vesterhavet, en nedlagt politistation i Herning, det tidligere musikkonservatorium i Odense og en campingplads ikke langt fra Skagen. Nogle salg blev gennemført uden betingelser, andre har været hægtet op på en række betingelser, der i samarbejde skulle udredes. Fælles for alle ejendomme er, at de nu får nyt liv på det private marked.

I 2021 har der fortsat været overvældende interesse for vores store udviklingsejendomme. Vi har afholdt en række strukturerede investormøder om Jernbanebyen med henblik på at finde investorer og samarbejdspartnere, og vi har efterfølgende gennemført et salg af den del af Jernbanebyen, som Freja ejer. Salget er betinget af tilvejebringelse af ny lokalplan for området.

Desuden har der i løbet af 2021 også været meget stor interesse for Frejas øvrige udviklingsprojekter. Den store interesse fra investorer er rettet mod både mindre og større

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

udviklingsprojekter fra såvel danske som udenlandske investorer og private som institutionelle. Den fortsat lave rente, det attraktive realkreditmarked og et fortsat investeringsbehov driver således interessen for større projekter og medfører samtidig en interesse – også for de projekter, som ligger uden for de største danske byer.

Freja udbygger fortsat samarbejdet med eksterne mæglere på vores større og mindre salgsejendomme beliggende i provinsen, for derved at sikre os kontakten til det lokale marked. Herudover har Freja benyttet erhvervsmæglere på de større udviklingsejendomme med længerevarende, strukturerede salgsprocesser i 2021. I samarbejdet med erhvervsmæglerne ønsker Freja en entydig og transparent kommunikation med alle interessenter, og med den eksterne assistance kan Freja holde fokus på ejendommenes udvikling og endelige prissætning.

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.freja.biz/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 2021 blev der i alt udbetalt sådanne vederlag på 625.000 kr., svarende til 3,5 % af den samlede lønsum, eksklusiv direktionens lønninger.

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

Risici
Frejas økonomiske resultat og stilling er tæt knyttet til markedsforholdene på ejendomsmarkedet og udviklingen på kapitalmarkedet. Ejendommene er forsikrede for fysiske skader og ansvar. 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 Frejas ejendomme skal have ændret planbestemmelser, før et salg kan gennemføres på optimale vilkår. Det sker altid i en tæt dialog med planmyndighederne. Markedsværdien af en ejendom vil nogle gange blive påvirket betydeligt af ændringerne i de fremtidige anvendelsesmuligheder.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Prisdannelsen er også påvirket væsentligt af beliggenheden. 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 ultimo 2021 modtaget kutymemæssig udbetaling, der er deponeret eller sikret ved garanti. Handler for 131 mio. kr. af årets samlede omsætning afregnes først i 2022. 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 Frejas, hvilket betyder, at kreditrisikoen er knyttet til avancen ved den misligholdte handel. I 2021 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 2021 en negativ regulering på 1,2 mio. kr. vedrørende disse forpligtelser.

På udviklingsejendomme kan der ligeledes være klausuler med merkøbesum ved opnåelse af yderligere byggeretter. Der var i 2021 en positiv regulering på 0,2 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.freja.biz/simpel-side/politikker.

Redegørelse for samfundsansvar, jf. Årsregnskabslovens § 99a
Freja skaber nyt liv i funktionstømte, statslige bygninger. Vi analyserer og transformerer ejendomme med henblik på at skabe en ny funktion til den pågældende ejendom – 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 i såvel økonomisk som bæredygtig forstand. Vi samarbejder med investorer, tekniske rådgivere, kommuner og andre interessenter om at finde nye anvendelsesmuligheder, så den gamle domstol, det nedlagte sygehus og den rømmede

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

kaserne får en ny rolle i lokalsamfundet. Vores arbejde skaber værdi for fællesskabet – ikke kun lokalt, men også nationalt. Således har Freja gennem årene udbetalt omkring 4,5 mia. kr. i udbytte til statskassen – penge som går i den fælles kasse.

Frejas tilgang til CSR
Et helt centralt element i vores tilgang til samfundsansvar er vores CSR-politik og Code of Conduct. De er begge implementerede og nærværende i vores daglige arbejdsgange og processer, og vi arbejder målrettet med at bruge dokumenterne i vores hverdag i organisationen og som udgangspunkt for dialog med vores leverandører og samarbejdspartnere.

Vi tænker CSR ind i, hvordan vi drifter, sælger og udvikler ejendomme ved blandt andet at have særligt fokus på energioptimering, fremtidig anvendelse og interessentinddragelse. Vi har det også på agendaen, når vi vælger rådgivere. Det er vores ambition at rammesætte vores indsats og konkrete aktiviteter og evaluere indsatsen hvert kvartal og ved årets afslutning, herunder at justere, hvis der er behov for det.

Vores CSR-indsats kan beskrives med følgende fem overskrifter, der alle er udspecificeret med en række delmål: 1. Klima og Miljø, 2. Arbejdsforhold, 3. Kvalifikationer, 4. Samarbejdspartnere og 5. Byggesager.

Vi har haft stort fokus på ’byggesager’, da det erfaringsmæssigt er her, at risikoen er størst for brud på vores Code of Conduct - ikke mindst i forbindelse ved brug af udenlandsk arbejdskraft med brud på menneskerettigheder. Selvom der ikke har været sager i 2021, vil vores ’byggesager’ fremadrettet fortsat være i fokus.

Bæredygtighedsstrategi 2020-2025
Med udgangspunkt i Frejas Strategi 2020-25 har vi udarbejdet en Bæredygtighedsstrategi 2020-25, som er et dokument, der beskriver Frejas vision for bæredygtighed samt sætter kursen for Frejas bæredygtige fokusområder. Frejas vision for bæredygtighed er at ”Gennem bæredygtig udvikling og salg af ejendomme skal Freja sikre, at en ejendom ikke blot bliver en kommerciel succes og et socialt aktiv i lokalsamfundet, men også bidrager til Danmarks målsætning om en CO2-reduktion på 70%.” Dette sker blandt andet ved transformation af en stor del af vores portefølje og ved at have fokus på cirkulær genanvendelse af bygningsmaterialer ved nedrivninger.

Arbejdet med bæredygtighed skal være med til at identificere problematikker og minimere risici ved udviklingen af ejendomme, så værdien bliver højere for både Freja, investorer, samfund og de kommende brugere af ejendommen. Frejas ejendomsportefølje er præget af mange forskellige ejendomme, hvilket nødvendiggør, at man fremadrettet udarbejder en skræddersyet bæredygtighedsstrategi for udviklingsejendomme. For at matche ambitionerne for bæredygtighed med den specifikke kontekst har Freja udarbejdet en systematisk tilgang til, hvordan Frejas projektledere udarbejder en projektspecifik bæredygtighedsstrategi for udviklingsejendommene. Med udgangspunkt i FN’s 17 Verdensmål for bæredygtig udvikling, har Freja udvalgt fire verdensmål, som der skal være særligt fokus på at understøtte ved udvikling og salg af ejendomme. Det vurderes, at de fire verdensmål er relevante at arbejde med i alle Frejas udviklingsprojekter. I hvert enkelt projekt tages der desuden stilling til, om det er relevant at inddrage yderligere verdensmål i udviklingen af den pågældende ejendom.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Bæredygtighedsstrategi 2020-25 består af to værktøjer ud over strategidokumentet. Frejas interne drejebog samt et virkemiddelkatalog. Drejebogen er et internt værktøj for Frejas medarbejdere og skal sammen med virkemiddelkataloget sikre en projektspecifik bæredygtighedsstrategi baseret på de fire udvalgte FN's Verdensmål og deres relation til DGNB-kriterierne.

Det interne virkemiddelkatalog indeholder specifikke virkemidler for hvert af de forskellige bæredygtighedstemaer og dermed danner de to dokumenter et solidt og meget håndgribeligt udgangspunkt for, at projektlederne fremadrettet kan udarbejde skræddersyede og projektspecifikke bæredygtighedsstrategier på Frejas udviklingsprojekter.

Den projektspecifikke bæredygtighedsstrategi: Jernbanebyen
I forhold til bæredygtighed bliver Jernbanebyen Frejas mest ambitiøse udviklingsprojekt til dato. Strategien for bæredygtighed er sammen med Baneby Konsortiet, udover at få certificeret bydelen på minimum guldniveau, at skabe en af verdens sundeste bydele og de ambitiøse visioner falder ind under fire overordnede temaer: Grøn Bæredygtighed, Social Bæredygtighed, Naboskab og Sundhed.

De sundhedsmæssige ambitioner skal bl.a. indfries ved at reducere CO2-aftrykket og anvende miljøvenlige og energirigtige byggematerialer. Boligerne og bydelens byrum kommer til at imødekomme flere aspekter af fysisk, psykisk og social sundhed og Jernbanebyen bliver dermed en bydel, som fra dag ét tager aktivt stilling til store samfundsemner som fællesskab, ensomhed og inklusion, samtidig med at bygningerne meget lavpraktisk bliver optimeret i forhold til bl.a. indeklima, akustik og dagslys.

Et gennemgående og helt centralt træk ved Jernbanebyen bliver det grønne væv og rekreative områder mellem bygningerne, hvilket kommer til at kendetegne livet særligt i den sydlige del af Jernbanebyen og samtidig bidrage til områdets biodiversitet. Spildevand og madaffald skal nyttiggøres lokalt, ligesom der er en ambitiøs plan for bæredygtighedscertificering på både bygnings- og bydelsniveau. Eksempelvis er det planen, at alle boligejendomme skal have certificeringsniveau DGNB Guld og DGNB Hjerte.

Dialog og inddragelse
Ved større udviklingsprojekter er vi opmærksomme på, at tæt og åben dialog og inddragelse af lokalområdets mange interessenter er afgørende for at sikre en konstruktiv proces og i sidste ende det bedste projekt. Vi oplever en stadig stigende tendens til, at både borgere og organisationer har fokus på byudvikling og boligpolitik i deres respektive lokalområder. Denne tendens manifesterede sig ikke mindst ved kommunalvalget i det forgangne år, hvor byudvikling og boligpolitik stod højt på den politiske agenda i mange kommuner – herunder ikke mindst København og Aarhus - og ledte til debatter om udvikling og bevaring af grønne områder, antallet af almene boliger og højden på bygninger generelt.

Vi har i 2021 samarbejdet tæt med Ballerup Kommune om udviklingen af Jonstruplejren, hvor et nyt udviklingsprojekt er igangsat. Vi har således samarbejdet med kommunen om afviklingen af en større dialog- og inddragelsesproces, der i 2021 blandt andet inkluderede høringsproces med workshops, borgermøder og guidede rundvisninger på ejendommen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Udviklingen af Vridsløselille Fængsel har ligeledes initieret tæt samarbejde med mange vigtige, lokale interessenter i 2021 og her har fokus blandt andet været på områdets natur, ejendommens naboer, kommerciel aktivering af bygninger og afholdelse af diverse arrangementer, samt naturligvis en tæt og løbende dialog med investor og Albertslund Kommune.

Endelig har der i 2021 igen været et udtalt behov for dialog og inddragelse med Jernbanebyens mange lokale interessenter i forbindelse med udviklingen af den nye bydel, og der har i årets løb været afholdt adskillige møder med lokaludvalg, naboer, erhvervsdrivende og foreninger, samt løbende rundvisninger for alle interesserede, ligesom man naturligvis har fortsat det tætte samarbejde med Københavns Kommune. Kommunen har gennemført en for-høringsproces hvor borgerne har kunnet kommentere på de foreløbige planer og fremkomme med ideer til den endelige udformning og anvendelse af området.

Valg af samarbejdspartnere
Frejas forretningsmodel er baseret på løbende, projektspecifikke samarbejder med mange forskellige eksterne samarbejdspartnere. Det inkluderer blandt andet arkitekter, mæglere og konsulenter, og det er en forretningsmodel, der betyder, at vi har konstant fokus på at sprede opgaverne ud blandt mange udbydere – uden at miste fokus på altid at benytte os af den udbyder med den stærkeste og mest relevante profil til opgaven.

Gennemsigtige processer for investorer
Vi lægger stor vægt på klare og gennemsigtige processer i hele salgsforløbet af en given ejendom og giver alle interesserede lige mulighed for at deltage på investormøder. Det er i den forbindelse afgørende, at alle interesserede investorer modtager samme information og har identiske vilkår.

Frejas portefølje af ejendomme er meget varieret både hvad angår størrelse, beliggenhed og anvendelsesmuligheder. Derfor er skaren af investorer tilsvarende varieret. For at mindske risikoen for at sælge til investorer, der ikke lever op til forventninger om etisk adfærd, screener Freja købere efter udarbejdede KYC-procedurer (Know Your Costumer).

Vi oplevede i 2021, at vores KYC-procedurer kom i fokus hos medier og lokalbefolkning i forbindelse med opstartsfasen af boligsalg omkring Flyvestation Skrydstrup. Her har der fra mange sider, helt naturligt, været stort fokus på de potentielle købere af vores boliger i lokalområdet i Skrydstrup.

Et bredt samfundsansvar
I det forgangne år blev det tydeliggjort, at Freja som statens ejendomsselskab har et stort samfundsansvar der favner bredt og dybt og dækker hele landet og ikke blot omfatter højprofilerede udviklings- og salgsprojekter. Det oplevede vi, da Freja blev bedt om at påtage sig den store opgave, at videresælge en lang række privatboliger i området omkring Flyvestation Skrydstrup. Det var en opgave som skabte en betydelig mængde medieomtale af både positiv og negativ karakter. Grundet opgavens usædvanlige karakter og begrænsede økonomiske perspektiver, er dette en på mange måder uvant opgave for Freja. Men som statens ejendomsselskab er det en opgave og et ansvar, vi påtager os, og således har Flyvestation Skrydstrup optaget en ikke ubetydelig mængde interne ressourcer i Freja i

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

2021. Vi regner med at skulle overtage en betragtelig mængde privatboliger i fremtiden, og det er derfor forventningen, at denne opgave kommer til at strække sig over en længere periode. Men samarbejdet og dialogen med kommune og lokale kræfter er yderst positivt, og vi er således ganske fortrøstningsfulde i forhold til at løse denne salgsopgave på tilfredsstillende vis – til glæde for det i øvrigt stærke og aktive lokalmiljø, der præger området omkring Flyvestation Skrydstrup.

Freja har i 2021 udlejet en grund ved Københavns Universitets Søndre Campus til CPH Village. Med dette initiativ bidrager Freja til etableringen af knap 100 attraktive og betalelige studieboliger i hovedstaden. Studieboligbyen bliver til i samarbejde med CPH Village, der også står bag de populære studieboliger på Refshaleøen og i Jernbanebyen. Der er i samarbejdet mellem Freja og CPH Village lagt vægt på, at boligerne skal være betalelige for unge på SU. Månedlig husleje for en bolig vil være på godt 4.400 kr. alt inklusive, hvilket er ca. 20% under den gennemsnitlige pris for en studiebolig i København. Freja har lavet et 10-årigt samarbejde med CPH Village, og studiebyen er tegnet af Tegnestuen Vandkunsten og opføres i flytbare, genanvendelige moduler.

Klima og Miljø

Freja søger kontinuerligt at nedbringe alt forbrug af vand, varme og el på de tomme bygninger i vores portefølje. Vores hovedfokus har de seneste år været på el- og varmeforbruget, da det repræsenterer vores største udgift og vores største klimapåvirkning. Der er dog en balance i at finde det varmeniveau, der giver den største besparelse og samtidig opretholder ejendommens niveau, så ejendommen ikke får fugt- eller svampeskader. Derfor har Freja i de seneste år installeret intelligent varmestyring i større ejendomme, som styrer varmen efter den faktiske temperatur i ejendommene. Dette har givet besparelser på op til 30% af varmeforbruget.

Vi har fastholdt intelligent varmestyring på alle ejendomme på over 5.000 kvadratmeter, som vi ikke forventer vil blive revet ned eller solgt inden for seks måneder. Vi kan se resultatet ved, at vi ikke har nogen ejendomme med strafafgifter på dårlig afkøling på returvarmen.

På vores største tomgangsejendom investerede vi i 2018 i et større energioptimeringsprojekt, som har resulteret i store besparelser på både el- og varmeforbruget. Vi havde i 2021 et mål om at holde forbruget på samme lave niveau, men en ændret anvendelse i en del af ejendommen har gjort, at det ikke har været muligt. Derfor er forbruget steget væsentligt i 2021 på både el- og varmesiden. Dette gør, at vi ikke kan opstille mål for 2022 på nuværende tidspunkt, men vi arbejder pt. på at konvertere ejendommen fra gas til fjernvarme.

I 2021 har vi i samarbejde med Bygningsstyrelsen og Augustenborg Fjernvarme ligeledes konverteret komplekset omkring det gamle Augustenborg Slot fra gas til fjernvarme.

Vi har tidligere foretaget en opgradering af vores energi-datasystem for fremadrettet at minimere vores energiforbrug. Vi havde lagt en målsætning for 2021 om at foretage en sammenligning ejendom for ejendom for bygninger over 5.000 kvadratmeter og med forventet liggetid på over 2 år. Validiteten i dataopsamlingen har dog givet problemer, hvorfor en sammenligning i systemet ikke har været mulig, men har måttet gennemføres

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

manuelt. Det er et mål for 2022, at data bliver valide og sammenligningen foretages automatisk.

I Freja har vi forholdsvis stor tomgang på vores samlede bygningsmasse, men vi har oplevet, at der er meget lidt viden tilgængelig om drift af tomme bygninger. Vi indledte derfor 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. Vi bidrager økonomisk og erfaringsmæssigt. Målet var at afslutte arbejdet i 2021, men forventningen er nu, at det bliver i første halvår 2022.

Vi har i 2021 indført biodrift i ejendomsdriften, som gør at vi lader store dele af de grønne arealer vokse vildt på vores grunde til glæde for biodiversiteten. Dette giver både en økonomisk og miljømæssig gevinst.

Et fokuspunkt er nedrivningssager, hvor flere og flere materialer genanvendes. Fremadrettet vil vi i nedrivningssager søge samarbejdspartnere, der kan vurdere genanvendelsesmulighederne. I nedrivningsbranchen er der allerede stort fokus på dette, og det er et område i konstant udvikling. Ved Frejas seneste større nedrivningsarbejde blev 94% af materialerne efterfølgende genanvendt.

I 2022 får vi et par mindre nedrivningssager, hvor vi planlægger at nedlægge et antal boliger i et område for ikke at lade stederne forfalde. Dette forventer vi bliver til stor glæde for de pågældende lokalmiljøer.

Vi har 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.

Byggesager
I modsætning til tidligere år har aktiviteten på vores byggesager været på et forholdsvist lavt niveau. Vi har i 2021 påbegyndt en enkelt større byggesag, hvor vi har været i dialog omkring arbejdsforhold og vores forventninger til overholdelse af vores Code of Conduct. Vi har ikke oplevet problemer med arbejdsforhold på vores byggepladser, men vi fortsætter arbejdet i 2022 og vil især have fokus på vores nedrivningssager.

Arbejdsforhold
Freja har 26 medarbejdere, som primært udfører kontorarbejde, og vi har fortsat en målsætning om at fastholde Frejas lave sygefravær på under fem dage pr. medarbejder. I 2019 var det 2,8 dage, i 2020 var det 2,3 dage og i 2021 var det 2,0 dage. Vi 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. Det gør vi via vores arbejdsmiljørepræsentant valgt af medarbejderne og gennem ekstern konsulentbistand.

Ved den årlige arbejdspladsvurdering (APV), som gennemføres af et eksternt konsulentbureau, modtog Freja som arbejdsplads igen en yderst tilfredsstillende feedback

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

fra medarbejderne i 2021 med stor tilfredshed både i relation til jobbet som helhed, med ledelsen og med arbejdsmiljøet. .
Vores målsætning fremadrettet er at fastholde det lave sygefravær og det nuværende niveau for tilfredshed.

Kvalifikationer
Medarbejderne i Freja opfordres løbende til at deltage i tværfaglige uddannelsesforløb. Vi har udarbejdet en systematisk oversigt over gennemført efteruddannelse og netværk i Freja, så vi sikrer, at alle løbende bliver opkvalificeret. I 2021 har flere medarbejdere fra forskellige afdelinger benyttet sig af denne mulighed.

Vi har ligeledes fortsat fokus på at inddrage eksterne studerende i vores daglige arbejde – til gavn for dem, som får unik indsigt i vores arbejdsgange og generelt får deres faglige profil styrket. Men der er i høj grad også tale om en styrkelse af vores daglige arbejde, i det de studerende medbringer nye perspektiver og friske øjne på mange projekter og problemstillinger. Således har Freja fortsat samarbejdet med arkitektskolerne, og vi har i 2021 haft to bachelorer ansat til vores udviklingsprojekter.

I samarbejde med Kunstakademiets Skoler for Arkitektur og Design fik vi i 2020 tilsagn fra Innovationsfonden og Realdania om støtte til et erhvervs-Ph.d.-stipendiat om værdiskabelse i cirkulært byggeri og byudvikling. Kandidaten startede i sensommeren 2021 og skal belyse muligheder for cirkulær økonomi i udviklingen af Jernbanebyen. Kandidaten er blevet en del af medarbejderstaben og deltager således i både interne og eksterne møder som en del af vedkommendes research.

Vores mål er fortsat gennem engagement i Erhvervs Ph.d-forløb og et formaliseret samarbejde med institut for Bygning, By- og Landskab på KADK at formidle praktisk viden om branchens vilkår og rammer og at medvirke til, at kandidater uddannes med henblik på at kunne indgå i relationer vedrørende kommerciel ejendomsudvikling

Frejas CSR-politik er tilgængelig på www.freja.biz/simpel-side/politikker.

Bestyrelse og ledelse
I løbet af 2021 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 tre generalforsamlinger, hvoraf to var ekstraordinære og indkaldt for at godkende apportindskud af ejendomme.

Den ordinære generalforsamling blev afholdt 24. marts 2021. Her blev der vedtaget et udbytte på 600 mio. kr.

Bestyrelsen gennemgår og overvåger Frejas 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 Frejas overordnede politikker og strategier, herunder CSR og CG (Corporate Governance). Frejas kontrolmiljø og IT-forhold indgår i risiko-drøftelserne. Ligeledes mødes bestyrelsen med selskabets revision en gang om året.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Med hensyn til hovedelementerne i selskabets kontrol- og risikovurderingssystemer ved regnskabsaflæggelsen, henvises der til Hovedelementerne i regnskabsaflæggelsen' på www.freja.biz/article/politikker.

Afholdte generalforsamlinger

Den 24. marts 2021	Ordinær generalforsamling
Den 29. juni 2021	Ekstraordinær generalforsamling – 54. indskud
Den 22. december 2021	Ekstraordinær generalforsamling – 55. indskud

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

Bestyrelsen i Freja er sammensat af tre kvinder (60%) og to mænd (40%).
En fordeling med 60/40 anses efter selskabslovens regler som en ligelig kønsfordeling. Freja 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.

Freja 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 2021 var 50% af ledelsen mænd og 50% kvinder, hvilket lever op til måltallet med en mangfoldighed i niveauet 40-60%. For at sikre egnede kandidater til lederstillinger, stræber Freja efter mangfoldighed i ledelsen og bestyrelsen ved at have en variation i køn, uddannelse, alder og erfaring. Der henvises til den lovpligtige redegørelse for Frejas Mangfoldighedspolitik, jf. Årsregnskabslovens §107d, på www.freja.biz/simpel-side/politikker.

Data-etik

Freja har som statsligt aktieselskab udarbejdet den lovpligtige redegørelse for politik for data-etik, jf. Årsregnskabslovens § 99d. Denne politik beskriver Freja Ejendommes tilgang til dataetik samt beskriver hvordan Freja Ejendomme behandler data etisk korrekt, ansvarligt og gennemsigtigt. Der henvises til i øvrigt til ' Politik for dataetik Freja Ejendomme A/S' på www.freja.biz/simpel-side/politikker.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

Forventninger til 2022

Vi afventer en række suspensive salg fra tidligere år, der er betingede af vedtagne lokalplaner en række steder i landet. Det er imidlertid suspensive salg med en længere tidshorisont, og der er således ingen forventning om, at disse salg gennemføres og afsluttes endeligt i 2022.

COVID-19 er fortsat et yderst aktuelt tema, og det er ikke muligt at gisne om, hvordan denne pandemi vil udvikle sig i fremtiden. Vi oplevede, at ejendomsbranchen relativt hurtigt kom på benene igen efter den første nedlukning af samfundet og det er vores forventning, at Danmark med dets stabile politiske miljø fortsat vil agere sikker havn for investeringer. Det

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

er derfor fortsat vores forventning, at Danmark, og ikke mindst København, stadig vil udgøre et attraktivt ejendomsmarked i 2022 for både indenlandske og udenlandske investorer.

Vi forventer, at vi får indskudt færre ejendomme i 2022 end vi oplevede i 2021. Til gengæld forventer vi, at 2022 vil byde på flere solide udviklingsejendomme med særlige kvaliteter og udviklingspotentiale.

Vi ser i det kommende år frem til at fortsætte det konstruktive samarbejde med landets regioner. Det er således vores forventning, at vi i 2022 erhverver interessante ejendomme med stort udviklingspotentiale fra netop regionerne. Vi ser ligeledes frem til et fortsat tæt og konstruktivt samarbejde med de mange kommuner, hvor vi har igangværende projekter.

Boligerne i Flyvestation Skrydstrup har fyldt meget internt i organisationen, og det er en tendens vi forventer vil fortsætte i det kommende år. Vi har en klar forventning om, at der vil blive indskudt endnu flere boliger i Freja, som vi gradvist vil udbyde på markedet. Vi forventer fortsat interesse fra medier, lokalmiljøet og områdets lokale politikere.

Alt tyder på, at Jernbanebyen og Vridsløselille også bliver de to altdominerende udviklingsprojekter i 2022. Arbejdet med at udarbejde forslag til helhedsplan for Jernbanebyen fortsætter og kommer til at vare året ud. I Albertslund Kommune tager vi sammen med A. Enggaard et nyt og vigtigt skridt, og i 2022 forventes forslag til masterplan for Vridsløse at blive politisk godkendt. Begge markante projekter bliver meget synlige processer, der involverer ikke blot en politisk behandling, men også bred borgerinddragelse og dialog med mange lokale og professionelle interessenter og politiske aktører. Freja kommer ved begge projekter til at stå som det centrale bindeled i disse processer.

Arbejdet med at udvikle Jonstruplejren til et grønt og attraktivt boligområde intensiveres i 2022, hvor dialog og inddragelse af alle interessenter fortsætter, og hvor arbejdet med at udarbejde forslag til lokalplaner igangsættes.

Det er vores forventning, at køberne af Nuuks Plads – en forhenværende og ganske markant ejendom i Frejas portefølje solgt i 2019 – får en byggeretsgivende lokalplan i 2022.

Baseret på den nuværende viden og forventning til igangværende handler og planlagte lokalplanprocesser, samt øvrige forventninger til salg og drift, forventer vi et resultat i 2022 i størrelsesordenen 150-200 mio. kr. før skat.

Resultatdisponering og generalforsamling

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat på 195,5 mio. kr. efter skat foreslås disponeret med udlodning af udbytte på 250,0 mio. kr. og med overførsel af 54,5 mio. kr. fra frie reserver.

Den ordinære generalforsamling finder sted onsdag den 28. marts 2022 hos Freja.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Regnskabsberetning 2021

Årets resultat er et overskud på 250,9 mio. kr. før skat. Efter skat er resultatet 195,5 mio. kr. Selskabet har samlede aktiver pr. 31. december 2021 for 1.339,0 mio. kr. Selskabets egenkapital er 1.187,5 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 2021 indregnet 43 salg, heraf endeligt salg af 37 ejendomme og 6 delsalg af ejendomme. Netto er der indtægtsført salg af ejendomme på 601,2 mio. kr. og en nettoavance på 285,9 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. Det gælder også i de situationer, hvor overdragelsen først finder sted i efterfølgende år.

Der er i året udgiftsført netto 1,2 mio. kr. vedrørende reguleringer på tidligere års salg.

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

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

Disse regnskabsprincipper indebærer, at 7 aftaler indgået i 2021 eller tidligere år ikke er indregnet. Det er selskabets forventning, at de suspensive betingelser for disse handler vil blive afklaret i 2022 og 2023. 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.

Resultat af drift af ejendomme

Samlet er selskabets ejendomsdrift underskudsgivende i 2021 med et resultat på 0,6 mio.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

kr. Lejeindtægterne er forsat på et væsentlig lavere niveau end tidligere år. Dette sammenholdt med sammensætningen i porteføljen har bevirket, at resultatet er et fortsat underskud i lighed med 2020.

Driftsindtægter, husleje mv. udgør 32,5 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 33,1 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. Posten finansieringsomkostninger er markant påvirket af de negative rentesatser.

Skat

Skat af årets resultat udgør 55,3 mio. kr., som fremkommer ved aktuel skat for året med 56,4 mio. kr. og fradrag for forøgelse af udskudt skatteaktiv med 1,1 mio. kr. Selskabets effektive skatteprocent udgør 22,1%. Selskabet har aktiveret tilgodehavende udskudt skat med 21,3 mio. kr.

Årets resultat
Årets resultat på 195,5 mio. kr. efter skat foreslås disponeret med udlodning af udbytte på 250,0 mio. kr. og med overførsel af 54,5 mio. kr. fra frie reserver.

Balancen

Balancen er med 1.339,0 mio. kr. 337,2 mio. kr. lavere i forhold til primo. Der er på aktivsiden sket en fald i *likvider* på 445,1 mio. kr. som følge udbetalt udbytte i året. På deponeringer og tilgodehavender er der en samlet stigning på 99,0 mio. kr. På passivsiden er egenkapitalen faldet med 269,5 mio. kr. da betalt udbytte for 2020 på 600,0 mio. kr. ikke er opvejet af årets resultat og kapitaludvidelser med samlet 330,5 mio. kr. Gældsforpligtelser er faldet med 67,7 mio. kr. primært som følge af fald i forudbetalinger suspensive salg på 44,8 mio. kr. og *selskabsskat* med 20,5 mio. kr.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Aktiver

Kortfristede aktiver

Ejendomme
Værdien af selskabets 91 ejendomme udgør i alt 785,8 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 59 ejendomme i 2 indskud med 261,1 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 106,5 mio. kr. Posten omfatter selskabets tilgodehavender vedrørende solgte ejendomme efter fradrag af forudbetalinger og deponeringer.

Likvider udgør 237,0 mio. kr. Hele beløbet er placeret på anfordringsvilkår.

Egenkapital

Selskabets egenkapital udgør 1.187,5 mio. kr.

Der er i løbet af året foretaget kapitalforhøjelser på i alt 135,0 mio. kr. i forbindelse med indskud af ejendomme. Den nominelle aktiekapital blev ved kapitalforhøjelsen øget med 6,8 mio. kr. til 57,0 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 3,4 mio. kr. og vedrører primært langfristede leasingforpligtelser som følge af IFRS 16.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser
De kortfristede gældsforpligtelser udgør i alt 148,1 mio. kr. Heraf udgør anden gæld 112,7 mio. kr., andre gældsforpligtelser 15,7 mio. kr., leasingforpligtelser 1,9 mio. kr. og forudbetalinger vedr. suspensive salg 17,8 mio. kr.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

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

Pengestrømme

Selskabet har haft positive likvide beholdninger i hele 2021. Der er udbetalt udbytte med 600,0 mio. kr. i 1. kvartal. Ved nye indskud af ejendomme er kontant betalt 126,1 mio. kr.

Der er betalt selskabsskat med 80,5 mio. kr. Årets samlede pengestrøm er negativ med 445,1 mio. kr.

Selskabets kreditfaciliteter i pengeinstitutter har ikke været anvendt i 2021. De samlede kreditfaciliteter er på 5,0 mio. kr. ultimo året.

Årets netto pengestrøm har været negativ med 445,1 mio. kr., som fordeles med 156,6 mio. kr. fra driftsaktivitet, 0,2 mio. kr. til investeringsaktivitet og - 601,9 mio. kr. fra finansieringsaktivitet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2021 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 2021 samt af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021.

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 8. februar 2022

Direktion

Christina Jørgensen administrerende direktør	Carsten Rasmussen direktør

Bestyrelsen

Hans J. Carstensen bestyrelsesformand	Bo Rygaard næstformand
Ane Arnth Jensen	Helle Søholt
Line Køhler Ljungdahl	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med 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:

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

- 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 8. februar 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr: 30 70 02 28

Mogens Andreasen statsautoriseret revisor MNE-nr. 28603	Henrik Reedtz statsautoriseret revisor MNE-nr. 24830

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN
1. januar - 31. december

(t. kr.)	Note	2021	2020
Nettoomsætning	4	601.190	769.847
Kostpris	5	300.746	340.199
Salgsomkostninger		14.535	15.107
Avance ved årets salg		285.909	414.541
Nedskrivninger på ejendomme	13	0	-2.500
Resultat af salg og udvikling af ejendomme		285.909	417.041
Driftsindtægter, husleje m.v.		32.532	34.425
Driftsomkostninger	6	33.105	38.474
Resultat af drift af ejendomme		-573	-4.049
Resultat af ejendomsvirksomhed		285.336	412.992
Administrationsomkostninger	7,11,18	32.325	33.677
Resultat før finansielle poster (EBIT)		253.011	379.315
Finansieringsindtægter	8	175	1.570
Finansieringsomkostninger	9	2.300	2.782
Finansielle poster, netto		-2.125	-1.212
Resultat før skat		250.886	378.103
Skat af årets resultat	10	55.337	83.255
Årets resultat		195.549	294.848
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst		195.549	294.848
Resultatdisponering			
Foreslået udbytte		250.000	600.000
Overført resultat		-54.451	-305.152
		195.549	294.848

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

BALANCE pr. 31. december

(t. kr.)	Note	2021	2020
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar		743	1.133
Leasingaktiver		5.368	6.903
Materielle aktiver i alt	11	6.111	8.036
Finansielle aktiver			
Udskudt skat	12	21.300	20.200
Depositum		568	563
Finansielle aktiver i alt		21.868	20.763
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		27.979	28.799
Kortfristede aktiver			
Omsætningsejendomme			
Ejendomme	13	785.848	776.060
Omsætningsejendomme i alt		785.848	776.060
Tilgodehavender			
Tilgodehavende solgte ejendomme		106.536	104.808
Andre tilgodehavender		10.735	13.295
Deponeringer, ejendomssalg		167.332	71.111
Selskabsskat	14	3.563	0
Tilgodehavender i alt	17	288.166	189.214
Likvide beholdninger	17	237.022	682.134
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		1.311.036	1.647.408
AKTIVER I ALT		1.339.015	1.676.207

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

BALANCE pr. 31. december

(t. kr.)	Note	2021	2020
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		56.968	50.206
Overkurs ved emission		880.552	806.765
Overført resultat		0	0
Foreslået udbytte		250.000	600.000
EGENKAPITAL I ALT		1.187.520	1.456.971
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Leasingforpligtelser	11	3.424	4.956
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.424	4.956
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leasingforpligtelser	11	1.944	1.947
Forudbetalinger suspensive salg	17	17.750	62.555
Andre gældsforpligtelser	17	15.715	4.961
Anden gæld	15,17	112.662	124.362
Selskabsskat	14	0	20.455
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		148.071	214.280
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		151.495	219.236
PASSIVER I ALT		1.339.015	1.676.207

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

PENGESTRØMSOPGØRELSE

(t. kr.)		2021	2020
Resultat før skat		250.886	378.103
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.:			
Afskrivninger	11	2.126	2.545
Nedskrivning og hensættelser på ejendomme	13	0	-2.500
Finansielle poster, netto	8,9	2.125	1.212
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital		255.137	379.360
Forskydning i:			
Omsætningsejendomme		125.212	152.713
Tilgodehavender		832	74.512
Deponeringer, ejendomssalg		-96.221	264.030
Forudbetalinger, suspensive salg		-44.805	-97.857
Andre gældsforpligtelser		10.754	-104
Anden gæld		-11.700	-1.889
Pengestrøm fra primær drift		239.209	770.765
Finansielle poster netto, modtaget		-2.125	-1.212
Pengestrøm fra drift før skat		237.084	769.553
Betalt selskabsskat		-80.455	-53.925
Pengestrøm fra driftsaktivitet		156.629	715.628
Investeringer:			
Investering i langfristede aktiver		-239	-335
Salg af langfristede anlægsaktiver		465	0
Pengestrøm til investeringsaktivitet		226	-335
Fremmedfinansiering:			
Afdrag på leasinggæld		-1.967	-1.840
Aktionær:			
Udbetalt udbytte		-600.000	-400.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		-601.967	-401.840
Årets pengestrøm		-445.112	313.453
Likvider, 1. januar		682.134	368.681
Likvider, 31. december		237.022	682.134
Selskabet har herudover ved årets udgang kreditfaciliteter på		5.000	5.000

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

EGENKAPITALOPGØRELSE

(t. kr.)	Aktie-kapital	Overkurs ved emission	*Akkumuleret resultat*	*Akkumuleret udlodning*	Overført resultat	Fore-slået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	46.486	771.262	*3.903.986*	*-3.659.611*	244.375	400.000	1.462.123
Egenkapitalbevægelser i 2020							
Totalindkomst			*294.848*		294.848		294.848
Foreslået udbytte				*-600.000*	-600.000	600.000	0
Årets kapitaludvidelser ved apportindskud	3.720	96.280					100.000
Overført fra overkus ved emission		-60.777			60.777		
Udloddet udbytte						-400.000	-400.000
Egenkapitalbevægelser i 2020 i alt	3.720	35.503	*294.848*	*-600.000*	-244.375	200.000	-5.152
Egenkapital 31. december 2020	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 overkus 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

Aktiekapitalen kr. 56.967.691 er fordelt i aktier á kr. 100 eller multipla heraf.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

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	44

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

NOTER (t.kr.)

Note 1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Freja Ejendomme A/S for 2021 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 8. februar 2022 behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Freja Ejendomme. Årsrapporten forelægges til Freja Ejendommes aktionær til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 28. marts 2022.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis
Selskabet har med virkning fra 1. januar 2021 implementeret følgende ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- Amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 9, IFRS 4 og IFRS 16 om IBOR-reformen (fase 2)

Ovenstående ændringer tillader midlertidige lempelser for årsregnskabet, indtil det eksisterende rente-benchmark erstattes med en alternativ "næsten risikofri rente" (RFR). De midlertidige ændringer omfatter følgende praktiske eksempler:

- Kontraktuelle ændringer eller ændringer til pengestrømme, der er direkte relatere til IBOR-reformen, skal behandles som ændringer til en flydende rente ligesom ændringer i en markedsrente
- Ændringer, som er krævet af IBOR-reformen til enten sikringsforhold eller sikringsdokumenation, kan gennemføres, uden at sikringsforholdet ophører.
- Midlertidig lempelse for at virksomheder skal opfylde kravet om, at en komponent skal være særskilt identificerbar, når et RFR-instrument udpeges til sikring af en risikokomponent

Ændringerne som følge af IBOR-reformen (fase 2) har ikke haft indvirkning på indregning og måling i årsrapporten.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

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

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

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

Salgsomkostninger
Afholdte salgsomkostninger udgiftsføres i takt med afholdelsen.

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

Administrationsomkostninger
I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, kontorlokaler og kontoromkostninger samt af- og nedskrivninger på materielle aktiver.

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

Finansielle indtægter og omkostninger klassificeres opdelt på de finansielle kategorier.

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

Balancen

Langfristede aktiver

Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

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 fratrukket modtagne rabatter eller andre typer af incitamentsbetalinger fra leasinggiver.

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

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

Leasingaktiver afskrives lineært over den forventede lejeperiode, der udgør:

Driftsmateriel	3-5 år
Salgs- og administrationsejendomme	5 år

Selskabet præsenterer leasingaktivet og leasingforpligtelsen særskilt i balancen.

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

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-realisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

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	Resultat efter skat / Gns. egenkapital
Afkastgrad	EBIT + finans. indt. / Gns. balancesum
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo / Passiver i alt

Note 2 Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

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

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

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

Måling af ejendomme
Varebeholdninger, som omfatter ejendomme og grundarealer, måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. I 4. kvartal foretages årligt en nedskrivningstest af selskabets ejendomme. Første del af testen består i at sammenholde de regnskabsmæssige værdier for

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

ejendommen med budgetterede netto salgssummer i indeværende regnskabsår og budgetterede netto salgssummer i det efterfølgende år. De øvrige ejendomme gennemgås med henblik på, at vurdere om der kan være usikkerhed om, hvorvidt den regnskabsmæssige værdi svarer til den forventede fremtidige nettorealisationsværdi. Ved denne vurdering forudsættes at salg ikke gennemføres som et tvangssalg. Hvis der er tvivl om, hvorvidt nettorealisationsværdi er lavere end kostprisen på større ejendomme, inddrages en vurdering fra en ekstern mægler.

Note 3 Risici

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

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

Nogle af selskabets ejendomme skal have ændret planbestemmelser, før et salg kan gennemføres på optimale vilkår. Det sker altid i en tæt dialog med planmyndighederne. Markedsværdien af en ejendom vil kunne blive påvirket væsentligt af karakteren af de fremtidige anvendelsesmuligheder.

Enkelte af selskabets ejendomme og grunde er forurenede. Når selskabet overtager en ejendom, indgår forventningerne til fremtidige oprensningsudgifter i værdisætningen. Disse udgifter kan ændre sig efterfølgende, enten fordi forureningen viser sig at have et andet omfang end forventet, eller fordi myndighedernes krav til oprensningens art og omfang skærpes.

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

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

En renteændring på 1 % skønnes at påvirke selskabets finansielle poster i 2022 med ± 2,0 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

NOTER (t. kr.)

Note 4 Nettoomsætning	**2021**	**2020**
Salgssum, overdragede handler	601.670	769.730
Andre indtægter	0	0
Regulering salgssum, tidligere års salg	-480	117
	601.190	769.847

Note 5 Kostpris		
Anskaffelsessum, solgte ejendomme	300.010	359.269
Regulering kostpris, tidligere års salg	736	-19.070
	300.746	340.199

Note 6 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter mv.	9.711	15.140
Ejendomsskatter tidligere år	1	-149
Vicevært, vagt og alarm mv.	9.538	10.661
Reparation og vedligeholdelse	2.428	2.881
Driftsomkostninger i øvrigt	11.427	9.941
	33.105	38.474

Note 7 Administrationsomkostninger		
I administrationsomkostninger indgår personaleomkostninger således:		
Gager og lønninger	17.818	16.699
Sociale omkostninger	131	92
	17.949	16.791
Vederlag til direktion:		
Adm. direktør, fast gage fratrådt 1/7	1.156	2.255
Bonusordning *)	259	563
Adm. direktør, i alt	1.415	2.818
Adm. direktør, fast gage tiltrådt 1/6	1.400	0
Bonusordning *)	308	0
Adm. direktør, i alt	1.708	0
Direktør, fast gage	1.851	1.900
Bonusordning *)	407	475
Direktør, i alt	2.258	2.375
Vederlag til bestyrelse:		
Formand	300	300
Næstformand	200	100
Øvrige 3 bestyrelsesmedlemmer	300	300
	800	700
Gager og lønninger mv. i alt	24.130	22.684

*) 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 og direktørens opsigelsesvarsel er begge 12 måneder fra selskabets side og 6 måneder fra den adm.direktør og direktørens 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

NOTER (t. kr.)

	2021	2020
Der er stillet fri bil til rådighed for den tidl. adm. direktør. Beskatningsværdien heraf udgør	82	161
Der er stillet fri bil til rådighed for den adm. direktør. Beskatningsværdien heraf udgør	51	0
Der er stillet fri bil til rådighed for direktøren. Beskatningsværdien heraf udgør	79	92
Det gennemsnitlige antal ansatte har udgjort	26	24

Note 8 Finansieringsindtægter

Renteindtægter værdipapirer	0	0
Afkast aktiver disponible for salg i alt	0	0
Renteindtægter tilgodehavende solgte ejendomme	167	1.570
Renteindtægter andre tilgodehavender	8	0
Renteindtægter deponeringer	0	0
Renteindtægter likvide beholdninger	0	0
Afkast udlån og tilgodehavender	175	1.570
Finansieringsindtægter i alt	175	1.570

Note 9 Finansieringsomkostninger

Renter anden gæld	96	133
Renteomkostninger likvide beholdninger	1.912	2.310
Renteomkostninger deponeringer	106	317
Renter selskabsskat	186	22
Finansieringsomkostninger i alt	2.300	2.782

Note 10 Skat af årets resultat

Årets skat kan opdeles således:		
Skat af årets resultat	55.337	83.255
	55.337	83.255
Skat af årets resultat fremkommer således:		
Aktuel skat	56.437	85.455
Regulering af udskudt skat	-1.100	-2.200
	55.337	83.255
Afstemning af selskabets effektive skatteprocent:		
Selskabsskatteprocent	22,0%	22,0%
Effektiv skatteprocent	22,1%	22,0%

Note 11 Materielle aktiver

Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	4.257	4.040
Tilgang	239	217
Afgang	1.538	0
Anskaffelsessum 31. december	2.958	4.257
Afskrivninger 1. januar	3.124	2.521
Afskrivning vedrørende afgang	1.381	0
Årets afskrivning	472	603
Afskrivninger 31. december	2.215	3.124
Regnskabsmæssig værdi 31. december	743	1.133

Forventet levetid, 3-7 år

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Note 11 Materielle aktiver, fortsat

	Ejendomme	Driftsmidler	Total
Leasingaktiver			
Balance pr. 1. januar 2021 (tidligere indregnet under materielle aktiver)	6.524	379	6.903
Årets tilgang	61	366	427
Årets afgang	0	260	260
Afskrivning vedrørende afgang	0	260	260
Afskrivninger for året	1.678	284	1.962
Balance pr. 31. december 2021	4.907	461	5.368

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

	2021	**2020**
Forfald af leasingforpligtelser:		
Forfald indenfor 1 år efter balancedagen	1.944	1.947
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	1.784	1.763
Forfald over 2 år efter balancedagen	1.640	3.193
Total ikke diskonteret leasingforpligtelse pr. 31. december 2020	5.368	6.903
Leasingforpligtelser indregnet i balancen		
Kortfristet	1.944	1.947
Langfristet	3.424	4.956
I alt	5.368	6.903

Note 12 Udskudt skat

Udskudt skat 1. januar	20.200	18.000
Årets regulering jf. note 10	1.100	2.200
	21.300	20.200
Udskudt skat indregnes således i balancen:		
Udskudt skat (aktiv)	21.300	20.200
Udskudt skat (forpligtelse)	0	0
	21.300	20.200
Udskudt skat vedrører ejendomme, som forventes realiseret indenfor 1-5 år	21.300	20.200

Note 13 Ejendomme

Anskaffelsessum 1. januar	813.560	872.773
Tilgang ved apportindskud og køb	261.145	255.883
Tilgang ved forbedringer mv.	49.389	31.603
Tilgang avancedeling	0	0
Afgang, salg	-308.246	-346.699
Anskaffelsessum 31. december	815.848	813.560
Nedskrivninger 1. januar	37.500	46.500
Årets tilgang	0	0
Tilbageførsel af nedskrivning, suspensiv solgt ejendom	0	-2.500
Årets afgang af tidligere års nedskrivning som følge af salg	7.500	6.500
Nedskrivninger 31. december	30.000	37.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	785.848	776.060

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Note 13 Ejendomme, fortsat

Den regnskabsmæssige værdi af nedskrevne ejendomme (varelager) udgør 16.000 t. kr.(30.000 t. kr.).
For ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 4.500 t. kr.(51.200 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	**2021**	**2020**
Omsætningsejendomme		
Forventet salg inden for 1 år efter balancedagen	320.000	446.000
Forventet salg over 1 år efter balancedagen	465.848	330.060
	785.848	776.060

Note 14 Selskabsskat

Tilgodehavende selskabsskat 1. januar	-20.455	11.077
Regulering tidligere år	0	-2
Skat af årets resultat	-56.437	-85.455
Betalt selskabsskat i året	80.455	53.925
	3.563	-20.455

Note 15 Anden gæld

Miljøopgaver og byggemodning, solgte ejendomme	63.467	50.280
Avancedeling solgte ejendomme	35.000	34.440
Skyldig moms	0	21.224
Øvrig anden gæld	14.195	18.418
	112.662	124.362

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	105.536	104.808
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	0	0
Forfald mellem 2 og 5 år efter balancedagen	1.000	0
	106.536	104.808
Andre tilgodehavender		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	10.735	13.295
Deponeringer		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	153.132	71.111
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	14.200	0
	167.332	71.111
Selskabsskat		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	3.563	0
Likvide beholdninger		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	237.022	682.134
Udlån og tilgodehavender i alt	525.188	871.348
Dagsværdi for udlån og tilgodehavender i alt	525.188	871.348

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Note 17 Finansielle aktiver og forpligtelser, fortsat

Tilgodehavende solgte ejendomme

Pr. 31. december 2021 (2020: 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 525.188 t. kr. (871.348 t. kr.). På balancedagen er der modtaget garantier for 6.352 t. kr. (102.000 t. kr.). I tilgodehavender for solgte ejendomme udgør en debitor 94 % (100 %).

	2021	2020
Finansielle gældsforpligtelser		
Forfald på kort- og langfristede leasingforpligtelser henvises til note 11		
Anden gæld		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	99.062	115.862
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	13.600	8.500
	112.662	124.362
Andre gældsforpligtelser		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	15.715	4.961
	15.715	4.961
Forudbetalinger, suspensive salg		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	3.550	62.555
Forfald mellem 1 og 2 år efter balancedagen	14.200	0
	17.750	62.555
Selskabsskat		
Forfald inden for 1 år efter balancedagen	0	20.455
Finansielle gældsforpligtelser i alt	146.127	212.333
Dagsværdi finansielle gældsforpligtelser i alt	146.127	212.333
Kontraktaktiver og -forpligtelser		
Kontraktaktiver		
Tilgodehavender fra solgte ejendomme	106.536	104.808
Deponeringer, ejendomssalg	167.332	71.111
	273.868	175.919

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Note 17 Finansielle aktiver og forpligtelser, fortsat

	2021	2020
Kontraktforpligtelser		
Forudbetalinger suspensive salg	17.750	62.555
	17.750	62.555

Indregnet omsætning relateret til kontraktforpligtelse
Kontraktforpligtelser vedrørende Forudbetalinger, suspensive salg, pr. 1. januar 2021 på i alt 62,6 mio.kr. (1. januar 2020: 160,4 mio.kr.) er indregnet i omsætningen i 2021 med i alt 48,4 mio.kr. (2020: 157,6 mio.kr.).

Væsentlige ændringer i kontraktaktiver og -forpligtelser
Stigningen i 2021 i kontraktaktiver relaterer sig primært til en stigning i Deponeringer, ejendomssalg (en stigning på 96,2 mio. kr.), der kan forklares med deponeringer på indregnede handler, der først er frigivet i 2022.

Faldet i 2021 i kontraktforpligtelser relaterer sig primært til et fald i Forudbetalinger, suspensive salg (et fald på 44,8 mio. kr.), der kan forklares med væsentlig større deponeringer på suspensive salg i 2019 og 2020 end tidligere.

Note 18 Honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision	373	373
Andre erklæringer med sikkerhed	184	173
Skattemæssig assistance	0	0
Andre ydelser	217	357
	774	903

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 2 (3) indskud. Indskuddene har omfattet 59 (50) ejendomme.

Ejendomme	271.019	201.825
Gæld	9.874	7.852
Betalt kontant	126.145	93.973
Apportindskud	135.000	100.000

Ejendommene er indskudt til vurderet markedsværdi.

Udbetalt udbytte i året	600.000	400.000
Gæld til hovedaktionær	0	0

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

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 årsregnskabets finansielle stilling.

Note 22 Artsopdelt totalindkomstopgørelse

Selskabet præsenterer Totalindkomstopgørelsen tilpasset selskabets særlige karakter.
En artsopdelt totalindkomstopgørelse i overensstemmelse med IAS 1 er præsenteret således:

	2021	2020
Omsætning	601.190	769.847
Vareforbrug	300.746	337.699
Bruttofortjeneste	**300.444**	**432.148**
Andre driftsindtægter	32.532	34.425
Personaleomkostninger	24.130	22.684
Andre eksterne omkostninger	20.604	23.555
Andre driftsomkostninger	33.105	38.474
Resultat før afskrivninger	**255.137**	**381.860**
Årets afskrivninger	2.126	2.545
Resultat før finansielle omkostninger	**253.011**	**379.315**
Finansielle poster	-2.125	-1.212
Resultat før skat	**250.886**	**378.103**
Skat af årets resultat	55.337	83.255
Årets resultat	**195.549**	**294.848**
Anden totalindkomst	0	0
Totalindkomst	**195.549**	**294.848**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Note 23 Ny regnskabsregulering

IASB har på tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport udsendt følgende nye og ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Freja Ejendomme A/S ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2021:

- IFRS 17 Insurance contracts

- IAS 1 Presentation of Financial Statements - Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-Current

- Annual Improvements to IFRSs 2018-2020 Cycle

- IAS 1 Presentation of Financial Statements - Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements and IFRS Practise Statement 2: Disclosure of Accounting Policies

- IAS 8 Accounting policies, Changes in Accounting Estimates en Errors: Definition of Accounting Estimates

- IFRS 16 Leases - Amendments to IFRS 16 Leases: Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021

- IAS 12 Income taxes - Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction

Ingen af ovenstående standarder og fortolkningsbidrag er godkendt af EU.

De godkendte ikke-ikrafttrådte standarder og fortolkningsbidrag implementeres i takt med, at de bliver obligatoriske for Freja Ejendomme A/S. Det er vurderet, at ingen af ovenstående standarder og fortolkningsbidrag får indflydelse på indregning og måling for Freja Ejendomme A/S.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Ejendomsoversigt pr. 31. december 2021

Ejendom	Formål ved indskud	Grundareal m²	Etageareal m²
Grundtvigsvej 14a&b, 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
Rudersdalvej 41, 2840 Holte	Skovfogedbolig	6.020	246
Langebjerg 5, Nærum	Campingplads	80.000	100
Wesselsmindevej 17a&b, Nærum	Skovfogedbolig	4.975	312
Strandmøllevej 5, 2942 Skodsborg	Skovfogedbolig	2.068	105
Månedalen 8, 2970 Hørsholm	Skovareal	16.547	-
Gunderødvej 33, 2980 Kokkedal	Vejrstation	18.947	154
Toftevej 33, 3250 Gilleleje	Bolig	21.773	830
Toftevej 70, 3250 Gilleleje	Bolig	42.542	289
Søborg Søvej 17, 3250 Gilleleje	Bolig	5.137	192
Hovedvejen 56, 3330 Gørløse	Landbrugsejendom	14.046	1.910
Carlsbergvej 32E, 3400 Hillerød, restejd.	Baneterræn	2.000	-
Værløse Flyvestaion, Sydlejren, Jonstrupvej 300, Værløse, restejd.	Flyvestation	240.092	-
Frederiksborgvej 120, 3500 Værløse	Skovfogedbolig	3.870	193
Antoinettevej 2, Rønne, grunden	Campingplads	38.908	-
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, 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
Lundagervej 28, Assens	Landbrugsejendom	12.242	5.587
Søvej 3-21, 5792 Årslev (restejd.)	Boliger	1.074	130
Kirstinebjergvej 10, 5792 Årslev	Forsøgsgartneri og landbrugsjord	941.230	21.016
Haderslev Hospital, Skallebækvej 5-7, 6100 Haderslev	Hospital	360.711	56.065
Nymøllevej 165, Aabenraa	Bolig	4.606	376
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 2, 6500 Vojens	Bolig	1.478	260
Humlevej 4, 6500 Vojens	Bolig	1.888	456
Humlevej 6, 6500 Vojens	Bolig	1.522	157
Knagsledvej 22, 6500 Vojens	Bolig	996	191
Ladegårdvej 22, 6500 Vojens	Bolig	1.682	300
Ladegårdvej 30, 6500 Vojens	Bolig	3.398	180
Ribevej 65, 6500 Vojens	Landbrugsejendom	783.969	1.411
Ribevej 67, 6500 Vojens	Bolig	48.766	190
Uldalvej 32, 6500 Vojens	Bolig	7.094	269
Uldalvej 18, 6500 Vojens	Bolig	25.170	219
Vestre Byvej 13, 6500 Vojens	Bolig	1.754	120
Østre Lilholtvej 1, 6500 Vojens	Bolig	98.554	222
Østre Lilholtvej 4, 6500 Vojens	Bolig	21.615	179
Skaus Vej 9, 6500 Vojens	Bolig	15.000	204
Skaus Vej 10, 6500 Vojens	Landbrugsejendom	315.449	1.061
Jernhytvej 44, 6500 Vojens	Bolig	8.206	276
Ladegårdvej 7/7a, 6500 Vojens	Bolig	11.670	358
Tørninglundvej 9, 6500 Vojens	Landbrugsejendom	386.091	1.119
M. Nissens Vej 1, 6500 Vojens	Bolig	1.008	154
Vismarlundvej 6 og Jernhytvej 36F, 6500 Vojens	Bolig	17.647	267
Vismarlundvej 9, 6500 Vojens	Bolig	11.010	225

fortsættes på næste side

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Ejendomsoversigt pr. 31. december 2021, fortsat

Ejendom	Formål ved indskud	Grundareal m²	Etageareal m²
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
Adgangsvejen 3, 6700 Esbjerg	Administration	Lejet grund	5.248
Tangevej 4a, 6760 Ribe	Politistation	4.133	1.828
Damgårdsvej 9, 6950 Ringkøbing	Administration	4.928	1.250
Treldevej, 7000 Fredericia	Grundareal	7.436	-
Nørreport 20, 8000 Aarhus	Undervisning	988	1.200
Nørreport 16-20, 8000 Aarhus	Undervisning	3.255	5.314
Paradisgade 4-6, 8000 Aarhus	Undervisning	2.792	3.805
Studsgade 33, 8000 Aarhus	Undervisning	1.356	2.344
Tovhøjvej 4, Geding, 8381 Tilst	Bolig	18.103	2.595
Th.Nielsensvej 5, Hinnerup	Landbrugsejendom	8.697	826
Skibsbyggerivej 5, 9000 Aalborg	Administration	9.238	7.969
Kroghstræde 5, 9220 Aalborg Øst	Undervisning	4.030	2.087
Langagervej 2, Aalborg	Undervisning	21.488	9.356
Biersted Mosevej 36, Biersted, 9440 Aabybro	Landbrugsejendom	18.999	2.183
Sygehusvej 3, 9460 Brovst	Asylcenter	2.960	2.664

Ejendomme med optionsaftale eller betinget skøde med suspensive vilkår pr. 31. december 2021

Ejendom	Formål ved indskud	Grundareal m²	Etageareal m²
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
Folehavevej 13-19, 2970 Hørsholm	Jagt- og Skovbrugsmusset	21.448	5.245
Esrumvej 362, Helsingør	Skovfogedbolig	3.800	235
Hjelm 3, Ebeltoft	Fyrtårn	9.840	171

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357

Ejendomme solgt i 2021

Ejendom	Formål ved indskud	Grundareal m²	Etageareal m²
Rolighedsvej 25, 1958 Frederiksberg, 2 salg	Administration og laboratorium	22.596	14.492
Emdrupvej 54, København NV	Undervisning	1.628	442
Kalvebodvej 250, 2791 Dragør	Asylcenter	39.456	996
Raadvad 40-48, 2800 Lyngby	Værksteder	8.551	3.600
Folehavevej 127, Hørsholm	Skovfogedbolig	3.667	403
Hostrupsvej 2, Vejby	Campingplads	63.076	100
Kattehalevej 31, Birkerød	Skovfogedbolig	1.866	186
Værløse Flyvestaion, Sydlejren, 3500 Værløse, 2 delsalg	Flyvestation	59.386	-
Stationsvej 2, Værløse	Udhus	400	54
Bygaden 25, Slangerup	Landbrugsejendom	7.665	1.227
Frederiksborgvej 390, 4000 Roskilde	Landbrugsejendom	78.000	936
Darupvej 1, 4000 Roskilde	Garager og værksted	35.424	4.066
Slagstrupvej 42, Slagelse	Landbrugsejendom	41.379	580
Annebergparken 22, Nykøbing Sj.	Teaterskole	5.946	1.624
Salbyvej 180, 4600 Køge	Bolig	40.011	1.710
Islandsgade 2, 5000 Odense C	Undervisning	3.689	2.493
Flyvesandsvej 37, Agernæs, Otterup	Campingplads	85.721	636
Faaborg Sygehus, Odensevej 51, 5600 Faaborg, delsalg	Sygehus	534	100
Egehovedvej 1b, Marstal, grunden	Campingplads	21.370	-
Toldbodgade 3 & 7, 6300 Gråsten	Gigthospital	8.749	7.483
Havnbjergvej 21, Nordborg	Frugtplantage	11.783	2.575
Palævej 1, 6440 Augustenborg	Sanatorium	35.000	9.398
P. Grejsens Vej 1, 6500 Vojens	Bolig og erhverv	4.047	531
Jernhytvej 63, 6500 Vojens	Bolig	2.293	332
Bakkevej 7, 6880 Tarm	Bolig	7.604	752
Husby Klitvej 5, 6990 Ulfborg	Museum	15.024	767
Tønballevej 1, Snaptun, Juelsminde	Naturskole og bolig	16.800	1.869
Agerbølvej 2B-C, 7323 Give	Sygehus	26.665	11.735
Nørregade 1, Herning	Politistation	3.148	1.970
Aarestrupvej 128, 7470 Karup	Bolig	1.104	119
Vestergade 56, 7770 Vestervig	Sygehus/asylcenter	16.697	1.483
Langdalen 23, Nordby, 8305 Samsø	Landbrugsejendom	3.784	126
Over Hadstensvej 78, 8370 Hadsten	Administration	40.000	6.170
Vestre Skovvej 1, 8500 Grenå	Politistation	12.941	3.468
Ringklostervej 18, Skanderborg	Landbrugsejendom	6.865	1.123
Schüttesvej 15-21, 8700 Horsens	Landbrugsejendom	Lejet grund	10.000
Aggersundvej 90, Aars	Landbrugsejendom	10.444	928
Ålbækvej 288, Ålbæk	Campingplads	200.000	1.736

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
90205EE27AF54961A8BACBCE13DF1357