



# Gefion

GROUP

## Gefion Group A/S

Østergade 1, 1, 1100 København K

CVR-nr. 37 04 25 60

### Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2024.

---

Hans Junker  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse for koncernen	18
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	19
Pengestrømsopgørelse	20
Anvendt regnskabspraksis	33

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Gefion Group A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. juni 2024

### Direktion

Thomas Færch

### Bestyrelse

Steen Hvidt

Per Mikael Jensen

Thomas Færch

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Gefion Group A/S

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Gefion Group A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med 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 koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 27. juni 2024

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen  
statsautoriseret revisor  
mne23451

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Gefion Group A/S Østergade 1, 1 1100 København K
	CVR-nr.: 37 04 25 60
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Steen Hvidt Per Mikael Jensen Thomas Færch
<b>Direktion</b>	Thomas Færch
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

**Hovedtal og nøgletal for koncernen**

	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Nettoomsætning	13.624	571.670	1.897.213	1.252.981	358.392
Bruttoresultat	-27.533	72.993	295.889	33.097	15.586
Resultat af primær drift	-63.085	35.365	256.962	-6.124	-45.460
Finansielle poster, netto	-50.727	-27.392	-47.445	-22.452	-41.094
Årets resultat	-73.509	5.376	131.904	-52.520	-78.765
<b>Balance:</b>					
Balancesum	659.032	627.196	931.120	2.009.595	2.287.085
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	46	15.009	0	309.161
Egenkapital	-17.548	67.995	64.939	-63.455	-22.925
<b>Pengestrømme:</b>					
Driftsaktivitet	-163.370	142.682	1.165.206	-150.038	-510.623
Investeringsaktivitet	-59.379	-46	26.777	5.154	315.438
Finansieringsaktivitet	148.122	-238.653	-1.046.152	-19.102	303.012
<b>Nøgletal i %:</b>					
Bruttomargin	-202,1	12,8	15,6	2,6	4,3
Overskudsgrad (EBIT-margin)	-463,0	6,2	13,5	-0,5	-12,7
Soliditetsgrad	-2,6	10,8	6,7	-3,6	-1,0

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

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

$$\text{Bruttomargin} = \frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\text{Overskudsgrad (EBIT-margin)} = \frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$$



## Ledelsesberetning

---

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet har i lighed med tidligere været køb og salg af samt investering i fast ejendom eller ejendomsselskaber og dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn. Herudover har koncernen i 2023 etableret sig inden for udvikling af energiprojekter med særligt fokus på solceller.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning for koncernen udgør 13.624 t.kr. mod 571.670 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -73.509 t.kr. mod 5.376 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Resultatet er en konsekvens af nedskrivning af ejendomsværdier og finansieringsomkostninger i et år, hvor koncernen ikke har realiseret nogle ejendomssalg, men anvendt ressourcer på at udvikle nye projekter samt etablere sig inden for udvikling af vedvarende energiprojekter.

I henhold til Årsregnskabsloven indregnes indtægter fra et projekt, når projektet sælges, og alle risici og fordele overføres til køber. Derfor vil koncernens omsætning svinge fra år til år afhængig af leveringsplanen for projekterne.

### Udvalgte projekter 2023

#### Holbæk

- Holbæk er Gefion Groups største udviklingsprojekt og består af udvikling af en helt ny bydel i en af Danmarks største vækstbyer. Det samlede byudviklingsprojekt omfatter mere end 250.000 m<sup>2</sup> og op mod 1.500 boliger, daginstitution, skole og supermarked mv. Helhedsplanen for projektet er blevet godkendt og kommunen har igangsat udarbejdelsen af en lokalplan for hele udviklingsområdet.

#### København K

- I september 2023 indgik vi en hensigtserklæring vedr. køb af en velbeliggende kontorejendom i København K på ca. 3.000 m<sup>2</sup>, som skal udvikles til hotel. Hensigtserklæringen er efterfølgende erstattet af en betinget købsaftale.

#### Hillerød Posthus

- I andet kvartal 2023 indgik vi aftale med Postnord omkring køb af det nedlagte posthus på Hillerød Station. Ejendommen skal udvikles til ca. 300 mikroboliger når der er vedtaget en lokalplan for projektet.

#### Nexø, Bornholm

- I januar 2023 indgik vi en betinget aftale om køb af det yderste af havnemolen i Nexø Havn med henblik på udvikling af et ca. 8.000 m<sup>2</sup> stort ferielejlighedsprojekt. Lokalplansarbejdet er opstartet og forventes vedtaget ultimo 2024.

## Ledelsesberetning

---

### Rødovre Port

- Rødovre Port-projektet, som Gefion Group udvikler i et JV med Goldman Sachs, er færdigbygget. Projektet består af ca. 37.500 kvm (524 boligenheder og ca. 4.000 kvm erhvervsareal) og er ca. 97% udlejet. En igangsat salgsproces af det færdige projekt blev sat i bero i løbet af efteråret 2023, da det ikke blev vurderet attraktivt at sælge til de afkast, som markedet tilbød på daværende tidspunkt. Det er usikkert hvornår det vurderes attraktivt at sælge ejendommen.

### Kanalgaden

- Vores første seniorboligprojekt på ca. 8.504 kvm, som består af 88 enheder, er beliggende på Kanalgaden i Albertslund. Projektet er færdigopført og 97% udlejet. Projektet blev primo 2022 solgt til en køber med en forventet closing medio 2023, men køberen undlod overraskende at møde op til closing. Handlen er efterfølgende hævet mellem parterne og der udestår således et hæveopgør. Ejendommen forventes solgt i et dækningssalg medio 2024, Den misligholdte handel er en af hovedårsagerne til nedskrivningen af ejendomsværdierne i årsrapporten.

### Gefion Energy A/S

- I samarbejde med en erfaren udvikler inden for solenergi etablerede vi i 2023 et selskab, Gefion Energy A/S, som har fokus på udvikling af solcelleparker. Selskabet har indgået sine første aftaler om jord med henblik på udvikling af solceller og har opstartet lokalplansproces.

### St. Kongensgade

- Den anlagte voldgiftssag mod vores tidligere entreprenør på St. Kongensgade-projektet blev vundet fuldt ud. Af procesøkonomiske årsager havde vi i voldgiftssagen reduceret vores erstatningskrav på ca. kr. 40 mio. til kr. 20 mio., som vi fik fuldt medhold i. Vores tidligere entreprenør er i konsekvens heraf efterfølgende gået konkurs, og det forventes derfor ikke at der kommer dækning for hverken hele eller dele af kravet.

## Den forventede udvikling

Den negative udvikling på markedet for fast ejendom og projektudvikling er fortsat i 2023 og har medført, at flere projekter er blevet forsinkede og markedet er fortsat vanskeligt at navigere i.

Vi forventer at 2024 og et stykke ind i 2025 bliver en vanskelig periode med usikkerhed omkring afkastkrav og retning i markedet, og vi forventer således også et negativt resultat i 2024. Det negative resultat forventes af være i intervallet 25 mio - 50 mio. Vi har fortsat en strategi om at udvikle boliger, men er nu også aktivt gået ind i udvikling af hoteller Vores pipeline indeholder projekter med forventet aflevering fra 2025 og frem, hvor vi således igen forventer overskud.

## Finansiering og likviditet

De indledende investeringer i mange af vores projekter er typisk baseret på virksomhedsobligationer og partnerskaber med investorer. Senere i udviklingsprocessen erstattes finansieringen normalt helt eller delvist af sædvanlig byggefinansiering.

## Ledelsesberetning

---

Vores obligationsramme på kr. 500 mio. var ultimo 2023 udnyttet med ca. kr. 275 mio. Ultimo 2023 indgik vi aftale med vores obligationsinvestorer om at løbetiden på obligationen kan forlænges indtil november 2027, ligesom størstedelen af vores renter oprulles og betales ved obligationens udløb. Vores likviditet belastes således ikke væsentligt af rentebetalinger på obligationerne.

Primo 2024 udstedte vi kr. 100 mio. nye obligationer inden for den eksisterende obligationsramme på kr. 500 mio. Heraf råder koncernen på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten over ca. kr. 60 mio. egne obligationer, som kan sælges i markedet som likviditetsbuffer efter behov.

Ultimo 2023 var koncernens frit disponible likviditet i kontanter ca. kr. 40 mio.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

På grund af vores virksomheds karakter er der usikkerheder på forskellige områder.

Alle projekter er underlagt tilbagevendende budgetgennemgange for at vurdere behovet for potentielle nedskrivninger for at sikre korrekt finansiel rapportering. Når potentielle nedskrivninger er identificeret, er målingen underlagt usikkerhed, da ledelsen estimerer de forventede omkostninger og salgspris på projekterne inkl. det forventede beløb for færdiggørelsesomkostninger.

Det indregnede skatteaktiv består primært af udskudt skat vedrørende skattemæssige underskud til fremførsel. Ledelsen foretager skøn over den fremtidige indtjening i forbindelse med vurderingen af om og hvornår udskudte skatteaktiver vil blive udnyttet. Ledelsen har udarbejdet en plan for udnyttelse af det indregnede skatteaktiv. Det indregnede skatteaktiv forventes udnyttet inden for de kommende 5 år.

### Videnressourcer

Det er Gefion Groups politik at tiltrække og fastholde dygtige og erfarne medarbejdere for at sikre en stærk udførelse af koncernens projekter. Koncernens kompetencer omfatter forhold som ejendomsinvesteringer, juridiske forhold, finansiering, kapitalstruktur, projektudvikling med videre.

### Egne kapitalandele

Selskabets beholdning af egne aktier udgør 10.000 stk. a 1 kr., hvilket svarer til 1 % af selskabskapitalen.

I årets løb er der erhvervet 10.000 stk. egne aktier af 1 kr. Købssummen udgør 10.000 kr.

Erhvervelsen af egne kapitalandele er sket i forbindelse med sikring af attraktiv medarbejderstab herunder fastholdelse og med henblik på at fremtidssikre virksomheden. Årets erhvervelse er direkte relateret til en udtrådt partner

### Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Størstedelen af vores aktuelle gæld er eksponeret overfor ændringer i de større renteindeks (f.eks. CIBOR / EURIBOR / STIBOR).

## Ledelsesberetning

---

Vi valutaafdækker ikke vores gæld i SEK på traditionel vis, idet omkostningerne forbundet med afdækningen vurderes større end fordelene, men har i stedet placeret kontante midler i SEK dominerede obligationer.

### Særlige risici

Gefion Group er udsat for kommercielle risici forbundet med ejendomsudvikling. De mest betydningsfulde specifikke risici relaterer sig til:

- Forsinkelser i udviklingsprocessen på grund af interne eller eksterne forhold.
- Tilgængelighed af finansiering til gennemførelse af projekter.
- Valutarisici relateret til gæld i SEK og EUR.
- Købere er ikke i stand til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser.
- Risiko for, at entreprenører går konkurs og forårsager forsinkelser i udviklingsprojekterne.
- Risiko for omkostningsoverskridelser i projekter.
- Cykliske tendenser på ejendomsmarkedet såsom stigende afkast i ejendomsvurderinger, hvilket resulterer i lavere salgspriser.

### Redegørelse for samfundsansvar

Gefion Group har specialiseret sig i at udvikle boligejendomme i Danmark. Gennem vores store netværk og vores forretningsforbindelser finder vi unikke ejendomme og grunde, som vi udvikler og sælger, enten på egen hånd eller i samarbejde med investorer.

Vores fokus er på at udvikle ejendomme med uudnyttet potentiale, der kan vise sig at være gode investeringer. Vi udvikler alle typer af boligejendomme – ejerlejligheder, andelslejligheder, lejeboliger, studieboliger, parcelhuse og rækkehuse. Udover at udvikle boligenheder udvikler vi butiks- og kontorenheder, dog på en mindre skala og ofte i kombination med boligprojekter.

På baggrund af størrelsen og arten af vores virksomhed har bestyrelsen besluttet ikke at formalisere politikker vedr. CSR-spørgsmål ud over det, der er dækket af vores Code of Conduct. Denne beslutning revurderes med jævne mellemrum. Selvom vi ikke har formelle CSR-politikker, har bestyrelsen drøftelser om relevant CSR sager løbende. De vigtigste områder og overvejelser er beskrevet nedenfor.

Gefion Group har ikke en formel politik vedrørende miljøforhold, herunder politikker rettet mod at reducere miljøpåvirkningen af virksomhedens aktiviteter, da alle væsentlige forhold allerede er reguleret af lov eller obligatoriske standarder. Vores væsentligste påvirkning af miljøet er relateret til udvikling og opførelse af ejendomsprojekter.

I forbindelse med anskaffelse af nye projekter gennemføres omfattende miljømæssige due diligence undersøgelser udført og alle entreprisekontrakter tager forurenings- og miljøforhold i betragtning og mindske potentielle risici.

## Ledelsesberetning

---

Vores Code of Conduct indeholder et afsnit, der angiver Gefion Groups politik om bestikkelse, korrupsion og rapporteringskravene til medarbejdere i tilfælde af upassende adfærd fra leverandører osv. for at imødegå den potentielle risiko for at bidrage til sådan adfærd. Code of Conduct kommunikerer til alle medarbejdere og implementeres i vores procedurer og godkendelser. Der er ikke rapporteret om brud eller konflikter i 2023.

Baseret på størrelsen og arten af vores forretning mener vi, at vi ikke er udsat for væsentlige risici vedr. menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder eller sociale forhold. Vi er ikke stødt på nogen specifikke brud eller konflikter i dette område i 2023.

### Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

#### Oversigt over status om måltal for det underrepræsenterede køn

	2023
<b>Øverste ledelsesorgan</b>	
Det samlede antal medlemmer i øverste ledelsesorgan, eksklusive medarbejdervalgte medlemmer	4
Underrepræsenteret køn i øverste ledelsesorgan	0 %
Måltal for andelen af det underrepræsenterede køn øverste ledelsesorgan	25 %
Årstal for forventet opfyldelse	2025
<b>Øvrige ledelsesniveauer</b>	
Det samlede antal medlemmer i øvrige ledelsesniveauer	3
Underrepræsenteret køn på øvrige ledelsesniveauer	0 %

Gefion Group tror på mangfoldighed og på at udpege den bedst mulige bestyrelse uden præferencer for køn, alder, seksuel orientering, nationalitet eller etnisk oprindelse.

Bestyrelsen har godkendt politikker og mål. Politikkerne og målene er genstand for årlig revision.

Pr. 31. december 2023 består bestyrelsen af tre mænd. Der har efter regnskabsårets udløb været udskiftning i bestyrelsen. Bestyrelsen består stadig af 3 mænd. Det er Gefion Groups politik altid at udpege de bedst kvalificerede kandidater til bestyrelsen.

Hvad angår det underrepræsenterede køn, er det Gefion Groups målsætning at øge andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen til mindst 25 procent, hvilket forventes nået medio 2025.

## Ledelsesberetning

---

Da selskabet i det seneste regnskabsår har beskæftiget færre end 50 medarbejdere, er selskabet jf. årsregnskabslovens § 99 b, stk. 4 undtaget for kravet om at opstille et måltal for det underrepræsenterede køn på de øvrige ledelsesniveauer.

### Redegørelse for selskabets politik for dataetik

Gefion Group har ikke en politik om dataetik. Vores forretningsmodel bruger ikke data til formål, der evt. giver anledning til etiske dilemmaer, herunder for eksempel kunstig intelligens (AI). Derfor har vi ikke på nuværende tidspunkt fundet det nødvendigt at lave en særlig politik for området

Gefion Group har en politik om persondata (Persondatapolitik), der dækker emner om brug, beskyttelse og sletning af data, fysisk sikkerhed, uddannelse af medarbejdere osv. og vi anser denne politik for passende for koncernen.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Markedsforholdene er fortsat svære i 2024, men vi har fortsat arbejdet med myndighedsdialog og -godkendelser og har erhvervet to nye udviklingsejendomme (en på Falster og en i Hillerød), med henblik på udvikling af henholdsvis et energiprojekt og et mikroboligprojekt.

Som beskrevet ovenfor udstedte vi primo 2024 kr. 100 mio. nye obligationer inden for den eksisterende obligationsramme på kr. 500 mio. Heraf råder koncernen på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten over ca. kr. 60 mio. egne obligationer, som kan sælges i markedet som likviditetsbuffer efter behov.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	
2	Nettoomsætning	13.624	571.670	43.655	10.997
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-11.334	-485.373	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-15.002	-31.261	-7.029	-10.220
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-14.821	17.957	0	0
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-27.533</b>	<b>72.993</b>	<b>36.626</b>	<b>777</b>
3	Personaleomkostninger	-35.499	-37.059	-35.500	-37.059
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-53	-569	-53	-569
	<b>Driftsresultat</b>	<b>-63.085</b>	<b>35.365</b>	<b>1.073</b>	<b>-36.851</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	29.760	147.598
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	11.059	23.032
	Andre finansielle indtægter	6.074	2.435	105	0
4	Øvrige finansielle omkostninger	-56.801	-29.827	-6.030	-15.886
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-113.812</b>	<b>7.973</b>	<b>35.967</b>	<b>117.893</b>
	Skat af årets resultat	40.303	-2.597	-2.619	6.869
5	<b>Årets resultat</b>	<b>-73.509</b>	<b>5.376</b>	<b>33.348</b>	<b>124.762</b>
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i Gefion Group A/S	-73.154	5.441		
	Minoritetsinteresser	-355	-65		
		<b>-73.509</b>	<b>5.376</b>		

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<b>Koncern</b>		<b>Modervirksomhed</b>	
		<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Note</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Anlægsaktiver</b>					
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	11	0	11
8	Investeringsejendomme	25.525	40.346	0	0
9	Indretning af lejede lokaler	0	41	0	41
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.525</u>	<u>40.398</u>	<u>0</u>	<u>52</u>
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	60.430	60.529
11	Kapitalinteresse	71.255	71.255	0	0
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	20	20	0	0
13	Deposita	367	333	367	333
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>71.642</u>	<u>71.608</u>	<u>60.797</u>	<u>60.862</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>97.167</u></b>	<b><u>112.006</u></b>	<b><u>60.797</u></b>	<b><u>60.914</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
14	Varer under fremstilling	374.093	273.918	0	0
	Varebeholdninger i alt	<u>374.093</u>	<u>273.918</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.701	5.471	1.634	1.060
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	44.727	57.399
15	Udsudte skatteaktiver	48.662	5.483	649	534
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	10	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	12.026
	Andre tilgodehavender	23.825	102.615	121	22.283
16	Periodeafgrænsningsposter	0	320	467	44
	Tilgodehavender i alt	<u>74.188</u>	<u>113.889</u>	<u>47.608</u>	<u>93.346</u>



**Balance 31. december**

		Koncern		Modervirksomhed	
		2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>Aktiver</b>					
Note					
	Andre værdipapirer og kapitalandele	60.828	0	0	0
	Værdipapirer i alt	60.828	0	0	0
17	Likvide beholdninger	52.756	127.383	23.286	22.126
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>561.865</b>	<b>515.190</b>	<b>70.894</b>	<b>115.472</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>659.032</b>	<b>627.196</b>	<b>131.691</b>	<b>176.386</b>

**Balance 31. december**

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2023	2022	2023	2022	
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	
<b>Passiver</b>					
<b>Egenkapital</b>					
	Virksomhedskapital	1.000	1.000	1.000	1.000
	Overført resultat	-18.258	66.896	103.357	82.019
	Egenkapital før minoritetsinteresser	-17.258	67.896	104.357	83.019
	Minoritetsinteresser	-290	99	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-17.548</b>	<b>67.995</b>	<b>104.357</b>	<b>83.019</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
18	Andre hensatte forpligtelser	8.614	45.263	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8.614</b>	<b>45.263</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
	Gæld til realkreditinstitutter	4.368	4.834	0	0
	Gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	248.747	179.104	0	0
	Gæld til pengeinstitutter m.fl.	384.835	299.994	0	0
19	Langfristede gældsforpligtelser i alt	637.950	483.932	0	0

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<b>Koncern</b>		<b>Modervirksomhed</b>	
		<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Note</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	
19	Kortfristet del af langfristet gæld	500	318	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	0	24	23
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.227	22.859	619	403
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	20.508	85.365
	Selskabsskat	0	3.612	0	3.612
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	2.709	0
	Anden gæld	22.289	3.217	3.474	3.964
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>30.016</b>	<b>30.006</b>	<b>27.334</b>	<b>93.367</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>667.966</b>	<b>513.938</b>	<b>27.334</b>	<b>93.367</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>659.032</b>	<b>627.196</b>	<b>131.691</b>	<b>176.386</b>

**1 Efterfølgende begivenheder**

**6 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor**

**20 Oplysninger om dagsværdi**

**21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**22 Eventualposter**

**23 Nærtstående parter**

**Egenkapitalopgørelse for koncernen**

	<b>Virksomhedskapital t.kr.</b>	<b>Overført resultat t.kr.</b>	<b>Minoritetsinteresser t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	1.000	66.896	99	67.995
Årets overførte overskud eller underskud	0	-85.154	-355	-85.509
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	12.000	0	12.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-12.000	0	-12.000
Køb af aktier i minoritetsinteresse	0	0	-34	-34
	<b>1.000</b>	<b>-18.258</b>	<b>-290</b>	<b>-17.548</b>

**Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden**

	<b>Virksomhedskapital t.kr.</b>	<b>Overført resultat t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	1.000	82.019	83.019
Årets overførte overskud eller underskud	0	21.348	21.348
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	12.000	12.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-12.000	-12.000
Køb af egne aktier	0	-10	-10
	<b>1.000</b>	<b>103.357</b>	<b>104.357</b>

**Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	Koncern	
	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Resultat af primær drift	-73.509	35.365
24 Reguleringer	-26.787	3.000
25 Ændring i driftskapital	-14.153	197.490
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-114.449	235.855
Renteindbetalinger og lignende	6.074	2.435
Renteudbetalinger og lignende	-51.383	-29.827
Betalt selskabsskat	-3.612	-65.781
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-163.370</b>	<b>142.682</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-46
Køb af obligationer	-59.379	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-59.379</b>	<b>-46</b>
Optagelse af gæld	160.450	479.098
Afdrag på gæld	-318	-714.251
Køb af egne aktier	-10	0
Betalt udbytte	-12.000	0
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	0	-3.500
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>148.122</b>	<b>-238.653</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-74.627</b>	<b>-96.017</b>
Likvider 1. januar 2023	127.383	223.400
<b>Likvider 31. december 2023</b>	<b>52.756</b>	<b>127.383</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	52.756	127.383
<b>Likvider 31. december 2023</b>	<b>52.756</b>	<b>127.383</b>

## Noter

### 1 Efterfølgende begivenheder

Markedsforholdene er fortsat svære i 2024, men vi har fortsat arbejdet med myndighedsdialog og -godkendelser og har erhvervet to nye udviklingsejendomme (en på Falster og en i Hillerød), med henblik på udvikling af henholdsvis et energiprojekt og et mikroboligprojekt.

Primo 2024 udstedte vi kr. 100 mio. nye obligationer inden for den eksisterende obligationsramme på kr. 500 mio. Heraf råder koncernen på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten over ca. kr. 60 mio. egne obligationer, som kan sælges i markedet som likviditetsbuffer efter behov.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>2. Nettoomsætning</b>				
Salg af projekter	0	554.031	0	0
Leje indtægter	11.365	12.942	0	0
Management fees	2.259	4.697	43.655	10.997
<b>Total omsætning fordelt på aktivitet</b>	<b>13.624</b>	<b>571.670</b>	<b>43.655</b>	<b>10.997</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>3. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger og gager	26.378	22.324	26.378	22.324
Pensioner	8.524	13.898	8.524	13.898
Andre omkostninger til social sikring	183	55	54	55
Personaleomkostninger i øvrigt	414	782	544	782
	<b>35.499</b>	<b>37.059</b>	<b>35.500</b>	<b>37.059</b>
Direktion og bestyrelse	7.010	9.469	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	24	24	24	24

## Noter

---

	Modervirksomhed	
	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.941	11.229
Andre finansielle omkostninger	89	4.657
	<b>6.030</b>	<b>15.886</b>

	Modervirksomhed	
	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>5. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	12.000	0
Overføres til overført resultat	21.348	124.762
<b>Disponeret i alt</b>	<b>33.348</b>	<b>124.762</b>
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	0	12.000





## Noter

	Koncern			
	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.		
<b>8. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. januar 2023	23.475	10.330		
Overførsler, ændring af klassifikation	0	13.145		
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>23.475</b>	<b>23.475</b>		
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	16.871	-259		
Årets regulering til dagsværdi	-14.821	17.957		
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	0	-827		
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>2.050</b>	<b>16.871</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>25.525</b>	<b>40.346</b>		
	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.
<b>9. Indretning af lejede lokaler</b>				
Kostpris 1. januar 2023	2.667	2.621	2.667	2.621
Tilgang i årets løb	0	46	0	46
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>2.667</b>	<b>2.667</b>	<b>2.667</b>	<b>2.667</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-2.626	-2.096	-2.626	-2.096
Årets afskrivninger	-41	-530	-41	-530
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-2.667</b>	<b>-2.626</b>	<b>-2.667</b>	<b>-2.626</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>41</b>

## Noter

	Modervirksomhed	
	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.
<b>10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2023	60.480	93.363
Afgang i årets løb	-50	-32.834
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>60.430</b>	<b>60.529</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>60.430</b>	<b>60.529</b>

### Datterselskaber:

	Ejerandel
Gefion Group Holdco ApS, København	100 %
GG Development 4 ApS, København	100 %
Gefion Group Holdco II ApS, København	100 %
Holdingselskabet af 17.07.2018 ApS, København	100 %

	Koncern	
	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.
<b>11. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris 1. januar 2023	71.255	70.255
Tilgang i årets løb	0	1.000
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>71.255</b>	<b>71.255</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>71.255</b>	<b>71.255</b>

### Kapitalinteresse:

	Ejerandel
Rødovre Port JVCO ApS, København	20 %

## Noter

	Koncern	
	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.
<b>12. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2023	20	20
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.
<b>13. Deposita</b>				
Kostpris 1. januar 2023	324	324	367	324
Tilgang i årets løb	43	9	0	9
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>367</b>	<b>333</b>	<b>367</b>	<b>333</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>367</b>	<b>333</b>	<b>367</b>	<b>333</b>

## 14. Varer under fremstilling

Varebeholdninger inkluderer aktiverede renteudgifter og finansieringsomkostninger på t.kr. 5.120 (2022: t.kr. 12.420)

## Noter

---

	Koncern	
	31/12 2023 t.kr.	31/12 2022 t.kr.
<b>15. Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2023	5.483	-8.245
Udskudt skat af årets resultat	40.303	1.817
Regulering	2.876	11.911
	<b>48.662</b>	<b>5.483</b>

Udskudt skat relaterer sig primært til varebeholdninger samt skattemæssige underskud til fremførsel.

Det indregnede skatteaktiv består primært af udskudt skat vedrørende skattemæssige underskud til fremførsel. Ledelsen foretager skøn over den fremtidige indtjening i forbindelse med vurderingen af om og hvornår udskudte skatteaktiver vil blive udnyttet. Ledelsen har udarbejdet en plan for udnyttelse af det indregnede skatteaktiv. Det indregnede skatteaktiv forventes udnyttet inden for de kommende 5 år.

### 16. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger.

### 17. Likvide beholdninger

I kontanter indgår ca. 12.700 t.kr., hvor brugen er begrænset til specifikke formål, såsom rentebetalinger, projektudvikling eller byggeri eller stillet som sikkerhed. (2022: 2.603 t.kr.). Ligeledes er koncernens værdipapirbeholdning omfattet af deponeringskrav.

### 18. Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser består af meromkostninger relateret til solgte ejendomsudviklingsprojekter samt forventede hensatte tab på igangværende projekter.

## Noter

### 19. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 t.kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld t.kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
<b>Koncern</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	4.868	500	4.368	2.368
Gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	248.747	0	248.747	0
Gæld til pengeinstitutter m.fl.	384.835	0	384.835	0
	<b>638.450</b>	<b>500</b>	<b>637.950</b>	<b>2.368</b>

### 20. Oplysninger om dagsværdi

	Andre børsnoterede værdipapirer t.kr.
Dagsværdi 31. december 2023	60.319
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	705

### 21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld, er der givet pant i varebeholdninger og investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 399.618 t.kr. i koncernen.

Moderselskabet har udstedt garantier eller kaution for datterselskabers obligationsgæld og gæld til andre kreditinstitutter.

### 22. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Lejeforpligtelser:

Koncernen har indgået lejeforpligtelser. Disse har en forventet løbetid på op til 15 måneder, og den samlede årlige leje udgør ca. 1.396 t.kr.

## Noter

---

### 22. Eventualposter (fortsat)

#### Eventualforpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser:

Som en del af sin forretningsmæssige karakter er koncernen naturligvis part i forskellige tvister, rets- og voldgiftssager mod entreprenører, købere og sælgere af projekter, ejendomme og virksomheder.

I alle tilfælde vurderes det, i hvilket omfang sagerne kan medføre forpligtelser for koncernen og sandsynligheden deraf. Sagerne forventes ikke at have en væsentlig negativ indvirkning på gruppen ud over det, der allerede har er indregnet i regnskabet. Resultatet kan være vanskeligt at vurdere, og resultatet kan i sagens natur, adskille sig fra gruppens vurdering.

Koncernen har datterselskaber, der er fuldt ansvarlige deltagere i kommanditselskaber, og hæfter for forpligtelser i de pågældende selskaber.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Noter

---

### 23. Nærtstående parter

#### Transaktioner

I årsrapporten oplyses kun transaktioner med nærtstående parter, som ikke har været på armslængdevilkår. Der var ingen sådanne transaktioner gennemført i løbet af regnskabsåret.



## Noter

### Datterselskaber

<u>Selskab</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabsform</u>	<u>Ejerskab i %</u>
Holdingselskabet af 17.07.2018 ApS	København	ApS	100,00
Amager Strandvej 60-64/Ved	København	ApS	100,00
Amagerbanen 37 ApS			
Fjorden Ejendomme ApS	København	ApS	66,67
Gefion Energy A/S	København	A/S	50,01
Gefion Group Holdco ApS	København	ApS	100,00
Gefion Group Holdco III A/S	København	A/S	100,00
GG Billund Hovedgade Holding ApS	København	ApS	50,10
GG Billund Hovedgade P/S	København	P/S	50,10
GG Development 22 ApS	København	ApS	50,10
GG Development 8 ApS	København	ApS	100,00
GG Engvej 155 Holdco ApS	København	ApS	100,00
GG Engvej 155 Holding 1 ApS	København	ApS	100,00
GG Engvej 155 Holding ApS	København	ApS	100,00
GG Frederikssundsvej 100 Holding K/S	København	K/S	75,00
GG Frederikssundsvej 100 K/S	København	K/S	75,00
GG Horneby Holding A/S	København	A/S	100,00
GG Horneby P/S	København	P/S	100,00
GG KBV Holding A/S	København	A/S	100,00
GG KBV P/S	København	P/S	100,00
GG Køge K/S	København	K/S	100,00
GG MBVH A/S	København	A/S	100,00
HKP 1A Holding ApS	København	ApS	100,00
K/S GG Karlslunde Landsby	København	K/S	100,00
K/S GG Ørnesædevej Havdrup	København	K/S	67,67
K/S GG Osted	København	K/S	66,67
K/S GG Slangerup	København	K/S	60,00
Kalundborgvej Holbæk K/S	København	K/S	100,00
Kanalgaden 3 ApS	København	ApS	100,00
Kanalgaden 3 Holding 1 ApS	København	ApS	100,00
Kanalgaden 3 Holding ApS	København	ApS	100,00
Kanalgaden Byg ApS	København	ApS	100,00
Klostergårdsvej ApS	København	ApS	66,67
Komplementar Kalundborgvej ApS	København	ApS	100,00
Kompl. GG Billund Hovedgade ApS	København	ApS	50,10
Komplementarselskabet GG	København	ApS	75,00
Frederikssundsvej 100 ApS			
Komplementarselskabet GG	København	ApS	75,00
Frederikssundsvej 100 Holding ApS			
Komplementarselskabet GG Horneby ApS	København	ApS	100,00
Komplementarselskabet GG Karlslunde Landsby ApS	København	ApS	100,00
Komplementarselskabet GG KBV ApS	København	ApS	100,00
Komplementarselskabet GG Køge ApS	København	ApS	100,00
Komplementarselskabet GG Ørnesædevej A/S	København	A/S	100,00
Komplementarselskabet GG Osted ApS	København	ApS	100,00
Komplementarselskabet GG Slangerup ApS	København	ApS	60,00
MBVH Holding ApS	København	ApS	100,00
Rødovre Port Holdco ApS	København	ApS	100,00
Rødovre Port Holding ApS	København	ApS	100,00

## Noter

---

	Koncern	
	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>24. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	569
Skat af årets resultat	-41.608	0
Tilbageførsel af nedskrivning	0	-9.000
Andre hensatte forpligtelser	0	29.388
Værdiregulering af investeringsejendomme	14.821	-17.957
	<b>-26.787</b>	<b>3.000</b>
<b>25. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	-86.564	271.114
Ændring i tilgodehavender	34.285	-26.963
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	38.126	-46.661
	<b>-14.153</b>	<b>197.490</b>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Gefion Group A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en stor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Gefion Group A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori Gefion Group A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### *Konsolideringspraksis*

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

### **Virksomhedssammenslutninger**

#### *Virksomhedssammenlægninger (bogført-værdi metoden)*

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes bogført-værdi metoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Bogført-værdi metoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der tilrettes ikke sammenligningstal.

### **Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere.

## Resultatopgørelsen

### **Nettoomsætning**

Salgsmetoden anvendes til at indregne indtægter på solgte projekter. Fortjeneste indregnes således, når projektet er solgt, byggeriet afsluttet og alle væsentlige elementer i salgsaftalen opfyldt, herunder levering og risikoovergang til køber.

Hvor koncernen forestår udvikling, udlejning og byggeledelse mv. på vegne af investorer og modtager honorarindtægter for sådanne ydelser, indtægtsføres management indtægterne løbende i takt med leveringen af ydelser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Hvor et solgt projekt består af flere rateleverancer, der kan adskilles, og den økonomiske effekt kan vurderes særskilt og måles pålideligt for hver leverance, indregnes fortjenesten på den enkelte rateleverance, når alle væsentlige elementer i aftalen er opfyldt.

Nettoomsætning ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen ved levering til køber. Nettoomsætning indregnes efter fradrag af moms, afgifter og salgsrabatter og måles til dagsværdi af det fastsatte vederlag.

Lejeindtægter på færdiggjorte projekter og investeringsejendomme periodiseres og indregnes i overensstemmelse med de indgåede lejeaftaler.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Projektomkostninger består af alle omkostninger i forbindelse med projekter, der er afholdt for at generere årets omsætning og omfatter direkte projektomkostninger samt renter i byggeperioden og indirekte omkostninger, fastsat i procent af personaleomkostninger mv.

Herudover omfatter denne post eventuelle nedskrivninger på igangværende eller afsluttede projekter samt omkostningsføring af projektudviklingsomkostninger i det omfang, de pågældende projekter ikke forventes realiseret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Leasingkontrakter

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til det beløb, hvortil den enkelte ejendom på balancedagen kan sælges til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved at anvende den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af forventede pengestrømme fra hver ejendom. Beregningen er baseret på budgetteret nettoindtjening for det næste år, der er justeret til normal indtjening, og ved brug af et afkastkrav, der afspejler aktuelle markedsafkast for tilsvarende ejendomme. Værdien korrigeres for faktorer, der ikke afspejles i normal indtjening, f.eks. faktisk tomgang, større ombygninger mv.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 5 år.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varer under fremstilling består af ejendomsprojekter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Projektporteføljen indregnes på baggrund af de direkte omkostninger, der kan henføres til projekterne, herunder renter i projektperioden. Hvor det skønnes nødvendigt, er projekterne nedskrevet til en lavere værdi, og de aktiverede beløb testes løbende for værdiforringelse for at sikre, at aktiverne nedskrives i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger den skønnede nettorealisationsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat

Gefion Group A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Hensatte forpligtelser

Øvrige hensættelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, retuteringer, tab på igangværende kontraktarbejde, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for at indfri forpligtelserne på balancedagen. Hensatte forpligtelser, der skønnes at forfalde mere end et år efter balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter tilsagn om at afhjælpe mangler og mangler inden for garantiperioden

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter fra en igangværende projekt, hensættes der til det samlede tab, der skønnes at være et resultat af den relevante kontrakt.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på aktivitet og geografiske markeder. Segmentoplysningerne følger modervirksomhedens regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.

Aktiver i segmentet omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets omsætningskabende aktivitet.

Segmentforpligtelser omfatter forpligtelser, der er afledt af segmentets drift, herunder leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld.