



Gefion

GROUP

Gefion Group A/S

Østergade 1, 1, 1100 København K

CVR-nr. 37 04 25 60

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2025.

Hans Junker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse for koncernen	17
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	18
Pengestrømsopgørelse	19
Anvendt regnskabspraksis	32

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Gefion Group A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskab og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. juni 2025

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 2024, 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 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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

- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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 30. juni 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor
mne23451

Selskabsoplysninger

Selskabet	Gefion Group A/S Østergade 1, 1 1100 København K
	CVR-nr.: 37 04 25 60 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Hvidt Per Mikael Jensen Thomas Færch
Direktion	Thomas Færch
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	268.261	13.624	571.670	1.897.213	1.252.981
Bruttoresultat	22.457	-27.533	72.993	295.889	33.097
Resultat af primær drift	-2.216	-63.085	35.365	256.962	-6.124
Finansielle poster, netto	-74.036	-50.727	-27.392	-47.445	-22.452
Årets resultat	-59.944	-73.509	5.376	131.904	-52.520
Balance:					
Balancesum	499.545	659.032	627.196	931.120	2.009.595
Investeringer i materielle anlægsaktiver	27.621	0	46	15.009	0
Egenkapital	-77.495	-17.548	67.995	64.939	-63.455
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	71.678	-163.370	142.682	1.165.206	-150.038
Investeringsaktivitet	2.308	-59.379	-46	26.777	5.154
Finansieringsaktivitet	-96.555	148.122	-238.653	-1.046.152	-19.102
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	8,4	-202,1	12,8	15,6	2,6
Overskudsgrad (EBIT-margin)	-0,8	-463,0	6,2	13,5	-0,5
Soliditetsgrad	-16,5	-2,6	10,8	6,7	-3,6

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, herunder aktiviteter inden for udvikling af energiprojekter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning for koncernen udgør 268.261 t.kr. mod 13.624 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -59.944 t.kr. mod -73.509 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende, men dog forventeligt henset til markedsforholdene.

Den væsentligste del af resultatet stammer fra en nedskrivning af værdien af projektet Rødovre Port i forbindelse med salget ultimo 2024, -47.785 t.kr.

Ligesom i 2023 har 2024 primært været præget af arbejdet med at identificere og udvikle nye projekter samt videreudvikle den eksisterende portefølje, hvorfor også de finansielle poster påvirker resultatet negativt. Det er ledelsens forventning, at dette arbejde fortsætter i 2025 og starten af 2026, hvorefter realiseringen af den nuværende store pipeline af modnede udviklingsprojekter begynder

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 2024

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 m² og om mod 2.500 boliger, daginstitution, skole og supermarked mv. Helhedsplanen for projektet er blevet godkendt, og lokalplanprocessen skrider fremad. Allerede ultimo 2025 forventes godkendt en rammelokalplan for hele udviklingsområdet med en større byggeretsgivende del.

Efter regnskabsåret 2024 er der modtaget interessetilkendegivelser fra flere investorer til projektet, hvilket understøtter projektets udvikling og værdi..

Niels Juels Gade, København K

- Den betingede købsaftale på en ca. 4.000 m² ejendom, som skal udvikles til hotel, blev indgået i 2023. Projektet er nu blevet udvidet med en betinget købsaftale på naboejendommen, som således kan indgå et samlet hotelprojekt på nu ca. 5.500 m². Vi har ultimo 2024 indgået lejeaftale med en hoteloperatør.

Havdrup

- I Havdrup udvikler vi et større boligområde. Udviklings- og lokalplansarbejdet er fortsat i 2024, og der forventes at blive vedtaget lokalplan for første etape ultimo 2025. Interessen for projektet er stor, både fra potentielle beboere og investorer, og vi ser frem til at komme videre i processen.

Ledelsesberetning

Rødovre Port

- Rødovre Port-projektet, som Gefion Group har udviklet i et joint venture med Goldman Sachs, blev solgt i slutningen af 2024. Salget var et resultat af Goldman Sachs' globale strategi om at realisere projekter fra egen balance. Som følge heraf var tidspunktet for salget ikke optimalt i forhold til markedsforholdene, hvilket har medført et væsentligt regnskabsmæssigt tab for Gefion Group. Trods dette er vi yderst tilfredse med projektets kvalitet og stolte over at have udviklet og gennemført et så stort og vellykket projekt.

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.

Frederikssundsvej

- Vi har i foråret 2025 færdigopført, udlejet og solgt vores mikroboligprojekt på Frederikssundsvej til en investor. Projektet blev vel modtaget i markedet og vi ser tegn på forøget investorinteresse for denne type projekter.

Kanalgaden

- Dækningssalg af Kanalgade-projektet blev efter en god proces med en ny køber gennemført i juli 2024, efter den oprindelige køber misligholdt købsaftalen i 2023.

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.

Havnegade, Falster

- I andet kvartal erhvervede Gefion Group en ejendom på Havnegade i Orehoved på Falster. Købet blev primært foretaget med henblik på etablering af et batterianlæg (BESS), da ejendommen byder på særligt gunstige forhold til dette formål. I løbet af 2024 er ejendommen blevet omdannet, og frøgrossisten DLF Seeds har nu lejet næsten hele arealet. Ejendommen fungerer altså nu som driftsejendom mens der arbejdes videre med batteriprojektet.

Slangerup

- I andet kvartal 2024 blev projektet i Slangerup solgt til investorer, der selv vil videreudvikle og opføre projektet. Vi er meget tilfredse med både processen og resultatet, som har bidraget positivt til selskabets resultat.

Ledelsesberetning

Udviklingsporteføljen

Selskabets udviklingsportefølje består af en række ejendomsprojekter under udvikling, der vurderes at have et betydeligt fremtidigt værdipotential. Den bogførte kostpris for porteføljen udgør pr. balancedagen ca. 247,5 mio. kr., hvilket afspejler anskaffelsesomkostninger og afholdte udviklingsudgifter indtil videre.

Ledelsen har foretaget en samlet vurdering af den forventede markedsværdi af udviklingsporteføljen baseret på blandt andet lokalplanstatus, projektfremskridt og markedsvilkår. På baggrund heraf skønnes den samlede værdi af porteføljen at udgøre 550 mio. kr.

Værdiansættelsen afhænger både af myndighedsgodkendelser, markedsudvikling samt realiseringsstrategien for de enkelte projekter. Ledelsen vurderer, at skønnet er forsvarligt og baseret på de bedst tilgængelige forudsætninger på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen.

Den forventede udvikling

en vanskelige periode med høj usikkerhed på markedet for fast ejendom og projektudvikling er fortsat i hele 2024 og har medført, at flere projekter er blevet forsinkede og markedet er fortsat vanskeligt at navigere i.

De usikre markedsforhold har også trukket spor ind i 2025, men vi begynder nu at se klare tegn på bedring og en gradvis styrkelse af markedet. Gefion Group fastholder sin langsigtede strategi om at udvikle boliger og hoteller, og vi har et skarpt fokus på at opbygge og udvide en robust og fremtidssikret projektpipeline. Vi forventer et resultat i 2025 på mellem -20 mio. kr. og 0 kr.

Vores pipeline omfatter projekter med forventet færdiggørelse fra 2026 og frem, hvor vi 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..

Vores obligationsramme på kr. 500 mio. var ultimo 2024 udnyttet med ca. kr. 375 mio., hvoraf koncernen på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten råder over ca. 60 mio. i egne obligationer. Obligationen løber til november 2027. Størstedelen af vores renter oprulles og betales ved obligationens udløb. Vores likviditet belastes således ikke væsentligt af rentebetalinger på obligationerne.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Ledelsesberetning

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 skatemæssige 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.

Egne kapitalandele

Selskabets beholdning af egne aktier udgør 12.500 stk. á 1 kr., hvilket svarer til 1,25 % af selskabskapitalen. I årets løb er der erhvervet 10.000 stk. egne aktier á 1 kr. Købssummen udgør 10.000 kr. Desuden er der solgt 7.500 stk. egne aktioner á 1 kr. Købesummen udgør 7.500 kr. Erhvervelsen af egne kapitalandele er sket i forbindelse med sikring af attraktiv medarbejderstab herunder fastholdelse og med henblik på at fremtidssikre virksomheden. Årets bevægelser er direkte relateret til udskiftning i partnerkredsen.

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).

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.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Markedsforholdene er forbedret i første halvdel af 2025, og vi har haft stort fokus på at opsøge nye projektmuligheder. I den forbindelse har vi indgået aftaler vedr. flere interessante projekter i københavnsområdet. Samtidig med dette, har vi fortsat arbejdet med myndighedsdialog og -godkendelser på de øvrige projekter.

Ledelsesberetning

Koncernen råder på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten over ca. kr. 60 mio. egne obligationer, som kan sælges i markedet som likviditetsbuffer efter behov. Vi arbejder med at børsnotere obligationen i løbet af 2025 for at sikre en bedre omsættelighed.

Vi har i første halvår af 2025 solgt 2 udviklingsprojekter til investorer, som selv vil opføre projekterne. Projekterne blev solgt med en fin udviklingsavance.

Ligeledes er projektet på Frederikssundsvej blevet færdigopført og afleveret i foråret 2025 til en investor.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.
2 Nettoomsætning	268.261	13.624	41.452	43.655
4 Andre driftsindtægter	17.000	0	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-266.151	-11.334	0	0
Andre eksterne omkostninger	-17.432	-15.002	-9.457	-7.029
Værdiregulering af investeringsejendomme	20.779	-14.821	0	0
Bruttoresultat	22.457	-27.533	31.995	36.626
3 Personaleomkostninger	-23.569	-35.499	-23.569	-35.500
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-53	0	-53
Andre driftsomkostninger	-1.104	0	0	0
Driftsresultat	-2.216	-63.085	8.426	1.073
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-10.000	29.760
Tab på kapitalinteresse	-47.785	0	0	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	11.527	11.059
Andre finansielle indtægter	52.956	6.074	3.259	107
5 Øvrige finansielle omkostninger	-79.207	-56.801	-3.393	-6.032
Resultat før skat	-76.252	-113.812	9.819	35.967
Skat af årets resultat	16.308	40.303	-4.395	-2.619
6 Årets resultat	-59.944	-73.509	5.424	33.348
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Aktionærer i Gefion Group A/S	-65.017	-73.154		
Minoritetsinteresser	5.073	-355		
	-59.944	-73.509		

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
Note		2024 t.kr.	2023 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Anlægsaktiver					
8	Investeringsejendomme	48.400	25.525	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	48.400	25.525	0	0
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	60.430	60.430
11	Kapitalinteresse	0	71.255	0	0
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	20	20	0	0
13	Deposita	371	367	371	367
	Finansielle anlægsaktiver i alt	391	71.642	60.801	60.797
	Anlægsaktiver i alt	48.791	97.167	60.801	60.797
Omsætningsaktiver					
14	Varer under fremstilling	247.527	374.093	0	0
	Varebeholdninger i alt	247.527	374.093	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	54	1.701	54	1.634
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	64.418	44.727
15	Udskudte skatteaktiver	64.970	48.662	781	649
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	10
16	Andre tilgodehavender	65.657	23.825	101	121
17	Periodeafgrænsningsposter	385	0	158	467
	Tilgodehavender i alt	131.066	74.188	65.512	47.608

Balance 31. december

		Koncern		Modervirksomhed	
		2024 t.kr.	2023 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Aktiver					
	Andre værdipapirer og kapitalandele	41.974	60.828	0	0
	Værdipapirer i alt	41.974	60.828	0	0
18	Likvide beholdninger	30.187	52.756	2.620	23.286
	Omsætningsaktiver i alt	450.754	561.865	68.132	70.894
	Aktiver i alt	499.545	659.032	128.933	131.691

Balance 31. december

Passiver				
Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Egenkapital				
Virksomhedskapital	1.000	1.000	1.000	1.000
Overført resultat	-83.278	-18.258	108.778	103.357
Egenkapital før minoritetsinteresser	-82.278	-17.258	109.778	104.357
Minoritetsinteresser	4.783	-290	0	0
Egenkapital i alt	-77.495	-17.548	109.778	104.357
Hensatte forpligtelser				
19 Andre hensatte forpligtelser	0	8.614	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	0	8.614	0	0
Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	4.368	0	0
Gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	336.434	248.747	0	0
Gæld til andre kreditinstitutter	160.429	384.835	0	0
20 Langfristede gældsforpligtelser i alt	496.863	637.950	0	0

Balance 31. december

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
20	Kortfristet del af langfristet gæld	0	500	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	24
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.946	7.227	726	619
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	10.816	20.508
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	4.528	2.709
	Anden gæld	76.231	22.289	3.085	3.474
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	80.177	30.016	19.155	27.334
	Gældsforpligtelser i alt	577.040	667.966	19.155	27.334
	Passiver i alt	499.545	659.032	128.933	131.691
1	Efterfølgende begivenheder				
21	Oplysninger om dagsværdi				
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
23	Eventualposter				
24	Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomhedskapi- tal t.kr.	Overført resul- tat t.kr.	Minoritetsinte- resser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2024	1.000	-18.258	-290	-17.548
Årets overførte overskud eller underskud	0	-65.017	5.073	-59.944
Køb/salg af egne aktier	0	-3	0	-3
	1.000	-83.278	4.783	-77.495

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2024	1.000	103.357	104.357
Årets overførte overskud eller underskud	0	5.424	5.424
Køb/salg af egne aktier	0	-3	-3
	1.000	108.778	109.778

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Resultat af primær drift	-59.944	-73.509
25 Reguleringer	21.216	-26.787
26 Ændring i driftskapital	136.657	-14.153
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	97.929	-114.449
Renteindbetalinger og lignende	52.956	6.074
Renteudbetalinger og lignende	-79.207	-51.383
Betalt selskabsskat	0	-3.612
Pengestrømme fra driftsaktivitet	71.678	-163.370
Køb af materielle anlægsaktiver	-27.621	0
Salg af materielle anlægsaktiver	7.360	0
Køb/salg af værdipapirer	22.569	-59.379
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	2.308	-59.379
Optagelse af gæld	87.687	160.450
Afdrag på gæld	-184.239	-318
Køb af egne aktier	-3	-10
Betalt udbytte	0	-12.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-96.555	148.122
Ændring i likvider	-22.569	-74.627
Likvider 1. januar 2024	52.756	127.383
Likvider 31. december 2024	30.187	52.756
Likvider		
Likvide beholdninger	30.187	52.756
Likvider 31. december 2024	30.187	52.756

Noter

1 Efterfølgende begivenheder

Markedsforholdene er forbedret i første halvdel af 2025, og vi har haft stort fokus på at opsøge nye projektmuligheder. I den forbindelse har vi indgået aftaler vedr. flere interessante projekter i københavnsområdet. Samtidig med dette, har vi fortsat arbejdet med myndighedsdialog og -godkendelser på de øvrige projekter..

Koncernen råder på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten over ca. kr. 60 mio. egne obligationer, som kan sælges i markedet som likviditetsbuffer efter behov. VI arbejder med at børsnotere obligationen i løbet af 2025 for at sikre en bedre omsættelighed.

Vi har i første halvår af 2025 solgt 2 udviklingsprojekter til investorer, som selv vil opføre projekterne. Projekterne blev solgt med en fin udviklingsavance.

Ligeledes er projektet på Frederikssundsvej blevet færdigopført og afleveret i foråret 2025 til en investor.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
2. Nettoomsætning				
Salg af projekter	257.539	0	0	0
Leje indtægter	7.577	11.365	0	0
Management fees	3.145	2.259	41.452	43.655
Total omsætning fordelt på aktivitet	268.261	13.624	41.452	43.655

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
3. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	18.808	26.378	18.808	26.378
Pensioner	4.215	8.524	4.215	8.524
Andre omkostninger til social sikring	37	183	37	54
Personaleomkostninger i øvrigt	509	414	509	544
	23.569	35.499	23.569	35.500
Direktion og bestyrelse	7.148	7.085	183	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	16	24	16	24

4. Andre driftsindtægter

Selskabet har i regnskabsperioden indgået et forlig vedrørende betingelserne i en tidligere indgået aftale om køb af et nu afhændet ejendomsprojekt.

Forliget omfatter en endelig afklaring af parternes økonomiske forpligtelser og rettigheder i relation til projektet og er indgået uden anerkendelse af ansvar. Det økonomiske resultat af forliget er indregnet i regnskabet for perioden.

Noter

	Modervirksomhed	
	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
5. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.393	5.941
Andre finansielle omkostninger	0	91
	3.393	6.032

	Modervirksomhed	
	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
6. Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	12.000
Overføres til overført resultat	5.424	21.348
Disponeret i alt	5.424	33.348

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2024	148	148	148	148
Kostpris 31. december 2024	148	148	148	148
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-148	-137	-148	-137
Årets afskrivninger	0	-11	0	-11
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-148	-148	-148	-148
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	0	0	0

Noter

	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
	t.kr.	t.kr.
8. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	23.475	23.475
Tilgang i årets løb	27.621	0
Afgang i årets løb	-23.475	0
Kostpris 31. december 2024	27.621	23.475
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	2.050	16.871
Årets regulering til dagsværdi	20.779	-14.821
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-2.050	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	20.779	2.050
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	48.400	25.525

Koncernens investeringsejendomme består af erhvervsejendomme på i alt 15.903 m², Batteripark på 7.500 m² og en samlet grund på 57.311 m² beliggende i Nørre Alslev.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuarfirmaet Colliers, den 18. oktober 2024. Ejendommens dagsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 48,4 mio. kr. baseret på en afkastbaset-model.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Diskonteringsfaktor, Erhverv (%)	11
Diskonteringsfaktor, Batteripark (%)	10

Følsomhedsanalyse:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 48.400 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,25 %point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.065 t.kr.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.
9. Indretning af lejede lokaler				
Kostpris 1. januar 2024	2.667	2.667	2.667	2.667
Kostpris 31. december 2024	2.667	2.667	2.667	2.667
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-2.667	-2.626	-2.667	-2.626
Årets afskrivninger	0	-41	0	-41
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-2.667	-2.667	-2.667	-2.667
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	0	0	0

	Modervirksomhed	
	31/12 2024 t.kr.	31/12 2023 t.kr.
10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2024	60.430	60.480
Afgang i årets løb	0	-50
Kostpris 31. december 2024	60.430	60.430
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	60.430	60.430

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel
Gefion Group Holdco ApS, København	100 %
Holdingselskabet af 17.07.2018, København	100 %

Noter

	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
	t.kr.	t.kr.
11. Kapitalinteresse		
Kostpris 1. januar 2024	71.255	71.255
Afgang i årets løb	-71.255	0
Kostpris 31. december 2024	0	71.255
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	71.255

	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
	t.kr.	t.kr.
12. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2024	20	20
Kostpris 31. december 2024	20	20
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	20	20

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
13. Deposita				
Kostpris 1. januar 2024	367	324	371	367
Tilgang i årets løb	4	43	0	0
Kostpris 31. december 2024	371	367	371	367
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	371	367	371	367

14. Varer under fremstilling	
Varebeholdninger inkluderer aktiverede renteudgifter og finansieringsomkostninger på t.kr. 6.677 (2023: t.kr. 5.120)	

Noter

	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
	t.kr.	t.kr.
15. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2024	48.662	5.483
Udskudt skat af årets resultat	16.308	40.303
Regulering	0	2.876
	64.970	48.662

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. Andre tilgodehavender

Koncern har optaget et tilgodehavende på DKK 41.250.000 som følge af en køber, der har misligholdt en aftalt handel. Som følge af misligholdelsen er køberen og dets moderselskab efter koncernens opfattelse forpligtet til at betale erstatning til koncernen.

Ledelsen har, i samråd med koncernens juridiske rådgivere, vurderet, at kravet er berettiget, og at det forventes, at beløbet vil tilgå selskabet. Tilgodehavendet er derfor indregnet i årsregnskabet.

17. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger.

18. Likvide beholdninger

I kontanter indgår ca. 24.837 t.kr., hvor brugen er begrænset til specifikke formål, såsom rentebetalinger, projektudvikling eller byggeri eller stillet som sikkerhed. (2023: 12.700 t.kr.). Ligeledes er koncernens værdipapirbeholdning omfattet af deponeringskrav.

Noter

	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
	t.kr.	t.kr.
19. Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser 1. januar 2024	8.614	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	-8.614	8.614
	0	8.614

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

20. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 t.kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld t.kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Koncern				
Gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	336.434	0	336.434	0
Gæld til andre kreditinstitutter	160.429	0	160.429	0
	496.863	0	496.863	0

21. Oplysninger om dagsværdi

Koncern	Andre børsnoterede værdipapirer t.kr.
Dagsværdi 31. december 2024	41.750
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-2.442

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld, er der givet pant i varebeholdninger og investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 295.927 t.kr. i koncernen.

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

Noter

23. Eventualposter

Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen har indgået lejeforpligtelser. Disse har en forventet løbetid på op til 3 måneder, og den samlede årlige leje udgør ca. 1.396 t.kr.

Andre kontraktlige forpligtelser:

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

24. 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 Amagerbanen 37 ApS	København	ApS	100,00
Fjorden Ejendomme ApS	København	ApS	66,67
Gefion Energy A/S	København	A/S	50,01
Gefion Power Storage K/S	København	K/S	100,00
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 Havnegade K/S	København	K/S	100,00
GG Horneby Holding A/S	København	A/S	100,00
GG Horneby P/S	København	P/S	100,00
GG General Partner ApS	København	ApS	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
GG Niels Juels Gade K/S	København	K/S	100,00
GG Sauntevej K/S	København	K/S	100,00
HKP 1A Holding ApS	København	ApS	100,00
K/S GG Hillerød Posthus	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 Østed	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 Gefion Power Storage ApS	København	ApS	100,00
Komplementarselskabet GG Frederikssundsvej 100 ApS	København	ApS	75,00
Komplementarselskabet GG Frederikssundsvej 100 Holding ApS	København	ApS	75,00
Komplementarselskabet GG Havnegade ApS	København	ApS	100,00
Komplementarselskabet GG Hillerød Posthus ApS	København	ApS	100,00
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 Niels Juels Gade ApS	København	ApS	100,00
Komplementarselskabet GG Ørnesædevej A/S	København	A/S	100,00
Komplementarselskabet GG Østed 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	
	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
25. Reguleringer		
Tab ved afhændelse af anlægsaktiver	1.104	0
Tab på kapitalinteresse	47.785	0
Skat af årets resultat	-16.308	-41.608
Tilbageførsel af hensættelse mv.	9.414	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	-20.779	14.821
	21.216	-26.787
26. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	126.566	-86.564
Ændring i tilgodehavender	-40.570	34.285
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	50.661	38.126
	136.657	-14.153

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gefion Group A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens primære aktiviteter.

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

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

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.

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 sambeskattede 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Efter første indregning måles investerings ejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme 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”.

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 fratrasket 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

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 låneoptagelsestidspunktet 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 omsætningsskabende aktivitet.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Hvidt

Bestyrelsesformand

Serienummer: 9da8f5ce-d958-4e70-9f68-a3dd6ed023e7

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-06-30 10:42:33 UTC



Thomas Færch

Adm. direktør

Serienummer: f610799a-e84a-4da3-98c2-694750016cf2

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-06-30 10:44:44 UTC



Thomas Færch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f610799a-e84a-4da3-98c2-694750016cf2

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-06-30 10:44:44 UTC



Per Mikael Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ca630c7e-2559-441d-8203-2267b79399c9

IP: 109.59.xxx.xxx

2025-06-30 14:50:00 UTC



Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5072b172-e73b-42ae-a47a-94d8e97fcc8b

IP: 104.47.xxx.xxx

2025-06-30 15:11:15 UTC



Hans Junker Petersen

Dirigent

Serienummer: ec26cc40-a296-4618-80d3-0f2daa21fb67

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-06-30 15:13:32 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.