



Gefion

GROUP

Gefion Group A/S

Østergade 1, 1, 1100 København K

CVR-nr. 37 04 25 60

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2023.

Jacob Kruse Rasmussen
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 2022	
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse for koncernen	17
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	18
Pengestrømsopgørelse	19
Anvendt regnskabspraksis	32

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. maj 2023

Direktion

Thomas Færch

Bestyrelse

Jens-Erik Corvinus

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 2022, 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 2022, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisoreres 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 30. maj 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret 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	Jens-Erik Corvinus Per Mikael Jensen Thomas Færch
Direktion	Thomas Færch
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	571.670	1.897.213	1.252.981	358.392	482.988
Bruttoresultat	72.993	295.889	33.097	15.586	206.757
Resultat af primær drift	35.365	256.962	-6.124	-45.460	166.064
Finansielle poster, netto	-27.392	-47.445	-22.452	-41.094	-63.090
Årets resultat	5.376	131.904	-52.520	-78.765	79.898
Balance:					
Balancesum	627.196	931.120	2.009.595	2.287.085	1.875.880
Investeringer i materielle anlægsaktiver	46	15.009	0	309.161	26.727
Egenkapital	67.995	64.939	-63.455	-22.925	55.840
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	142.682	1.165.206	-150.038	-510.623	-183.492
Investeringsaktivitet	-46	26.777	5.154	315.438	-32.097
Finansieringsaktivitet	-238.653	-1.046.152	-19.102	303.012	223.825
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	12,8	15,6	2,6	4,3	42,8
Overskudsgrad (EBIT-margin)	6,2	13,5	-0,5	-12,7	34,4
Soliditetsgrad	10,8	6,7	-3,6	-1,0	3,0

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning for koncernen udgør 571.670 t.kr. mod 1.897.213 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.376 t.kr. mod 131.904 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet og i overensstemmelse med forventningerne udmeldt i årsrapporten fra 2021.

Overskuddet stammer fra realiseret salgsprovenu fra gennemførte projekter samt opskrivninger af investeringsejendomme.

Hovedtransaktionerne i 2022 var salg af Engvej-projektet, samt tilpasning af koncernstrukturen til den aktuelle projektportefølje

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 2022

Rødovre Port

- Rødovre Port-projektet, som Gefion Group udvikler i et JV med Goldman Sachs, forløber efter planen. Projektet bestående af ca. 37.500 kvm (524 boligenheder og ca. 4.000 kvm erhvervsareal) er næsten færdigbygget og forventes solgt i anden halvdel af 2023.

Kanalgaden

- Vores første seniorboligprojekt på ca. 8.504 kvm bestående af 88 enheder er beliggende på Kanalgaden i Albertslund. Projektet opføres af vores datterselskab Gefion Byg. Projektet er primo 2022 solgt til en investor med en forventet closing medio 2023.

Nye projekter (udvalgte)

I løbet af 2022 har vi investeret i flere nye udviklingsprojekter. Disse projekter er alle på et tidligt stadie og for en stor del stadig baseret på betingede købsaftaler, der afventer lokalplaner/udstykningsplaner.

Holbæk

- Holbæk er det største projekt i Gefion Groups historie. Projektet, der består af op til 2.500 enheder / 250.000 kvm boliger plus erhvervsarealer, forventes udviklet og solgt i etaper fra 2025 til 2030.

Køge Nord:

- Køge Nord projektet består af ca. 300 lejligheder og erhvervslokaler i etageejendomme (25.800 kvm) og forventes afsluttet i 2026.

Ledelsesberetning

Havdrup

- Havdrup er et stort projekt bestående af 413 enheder / 50.000 kvm rækkehuse og parcelhuse forventes færdiggjort i etaper med start i 2026.

Lejre

- 180 enheder af 1- og 2-etagers rækkehuse (19.300 kvm) forventes at stå færdige i tre etaper i 2027, 2029 og 2031.

Billund

- Billund er et 4.775 kvm stort projekt bestående af 53 enheder med forventet opstart i slutning af 2023

Den forventede udvikling

Den negative udvikling på markedet for fast ejendom og projektudvikling har medført at flere projekter er blevet forsinkede og markedet er generelt vanskeligere at navigere i end for blot et år siden.

Efter nogle gode år forventer vi en opbremsning i 2023 og 2024, hvor vi forventer vores andel af Rødovre projektet solgt som den væsentligste begivenhed. Efter afholdelse af driftsomkostninger forventes derfor pt. et mindre underskud fra projekter over de to år. Vores pipeline indeholder i overvejende grad projekter med forventet aflevering fra 2025 og frem, hvor vi således igen forventer solide overskud.

Finansiering og likviditet

De indledende investeringer i mange af vores projekter har været baseret på virksomhedsobligationer og partnerskaber med investorer. Senere i udviklingsprocessen erstattes finansieringen normalt helt eller delvist af byggefinansiering fra banker eller pensionskasser.

I løbet af 2022 har vi reduceret vores rentebærende gæld samt tilbagebetalt den gamle obligationsgæld fra 2018. I slutningen af 2022 optog vi en ny koncerngæld på DKK 200m med op til fire års løbetid.

Vi arbejder løbende med udvikling og tilpasning af vores forretningsmodel og som led i vores risikostyring forventer vi fremover i højere grad end tidligere at gennemføre vores projekter i partnerskaber som alternativ til enejerskab.

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.

Ledelsesberetning

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.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Størstedelen af vores aktuelle gæld er eksponeret overfor ændringer i de større renteindeks (f.eks. CIBOR / EURIBOR). Den mulige virkning af en stigning i renten på 1 % pr. 31. december 2022 vil medføre en øget renteudgift på cirka 5m DKK p.a.

Vi hedger ikke vores gæld i SEK, idet omkostningerne forbundet med afdækningen vurderes større end fordelene.

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.

Vi udvikler primært ejendomme med den hensigt at sælge dem, enten under forud salgskontrakter direkte til slutbrugere eller til investorer på buy-to-let-basis.

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.

Ledelsesberetning

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.

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 2022.

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 2022.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen

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 2022 består bestyrelsen af tre mænd, alle valgt på den årlige generalforsamling. Der har efter regnskabsårets udløb været udskiftning i bestyrelsen. Bestyrelsen består stadig af 3 mænd.

Ved valg af medlemmer til bestyrelsen har vi fokus på kandidaternes kompetencer og erfaring inden for fast ejendom, investeringer, finansiering, ledelse, virksomhedsstrategi og diversitet. Det er Gefions 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 2024.

Da vi har under 50 ansatte, har vi valgt ikke at have politikker om kønssammensætningen på virksomhedens 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

Ledelsesberetning

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 2023, men vi har fortsat arbejdet med myndighedsdialog og -godkendelser, og vi forventer projekterne i både Billund og Frederikssundsvej igangsat medio 2023.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
2	571.670	1.897.213	10.997	5.718
Andre driftsindtægter	0	998	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-485.373	-1.584.520	0	0
Andre eksterne omkostninger	-31.261	-17.357	-10.220	-10.771
Værdiregulering af investeringsejendomme	17.957	-445	0	0
Bruttoresultat	72.993	295.889	777	-5.053
3	-37.059	-38.364	-37.059	-38.364
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-569	-563	-569	-563
Driftsresultat	35.365	256.962	-36.851	-43.980
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	147.598	8.097
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	23.032	27.597
Andre finansielle indtægter	2.435	571	0	106
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	0	0	-3.476
4	-29.827	-48.016	-15.886	-15.149
Øvrige finansielle omkostninger	-29.827	-48.016	-15.886	-15.149
Resultat før skat	7.973	209.517	117.893	-26.805
Skat af årets resultat	-2.597	-77.613	6.869	6.407
5 Årets resultat	5.376	131.904	124.762	-20.398
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Aktionærer i Gefion Group A/S	5.441	135.390		
Minoritetsinteresser	-65	-3.486		
	5.376	131.904		

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2022	2021	2022	2021	
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11	50	11	50
8	Investeringsejendomme	40.346	10.071	0	0
9	Indretning af lejede lokaler	41	525	41	525
	Materielle anlægsaktiver i alt	40.398	10.646	52	575
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	60.529	93.363
11	Kapitalinteresse	71.255	70.255	0	0
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	20	20	0	0
13	Deposita	333	324	333	324
	Finansielle anlægsaktiver i alt	71.608	70.599	60.862	93.687
	Anlægsaktiver i alt	112.006	81.245	60.914	94.262
Omsætningsaktiver					
14	Varer under fremstilling	273.918	501.887	0	0
	Fremstillede varer og handelsvarer	0	43.145	0	0
	Varebeholdninger i alt	273.918	545.032	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.471	33.719	1.060	195
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	57.399	16.197
15	Udskudte skatteaktiver	5.483	0	534	2.271
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	12.026	83.573
	Andre tilgodehavender	102.615	47.150	22.283	950
16	Periodeafgrænsningsposter	320	574	44	181
	Tilgodehavender i alt	113.889	81.443	93.346	103.367

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>	<u></u>	<u></u>
17	Likvide beholdninger	<u>127.383</u>	<u>223.400</u>	<u>22.126</u>	<u>813</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>515.190</u>	<u>849.875</u>	<u>115.472</u>	<u>104.180</u>
	Aktiver i alt	<u>627.196</u>	<u>931.120</u>	<u>176.386</u>	<u>198.442</u>

Balance 31. december

		Koncern		Modervirksomhed	
		2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Passiver					
Egenkapital					
	Virksomhedskapital	1.000	1.000	1.000	1.000
	Overført resultat	66.896	61.455	82.019	-42.743
	Egenkapital før minoritetsinteresser	67.896	62.455	83.019	-41.743
	Minoritetsinteresser	99	2.484	0	0
	Egenkapital i alt	67.995	64.939	83.019	-41.743
Hensatte forpligtelser					
	Hensættelser til udskudt skat	0	8.245	0	0
18	Andre hensatte forpligtelser	45.263	15.875	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	45.263	24.120	0	0
Gældsforpligtelser					
	Gæld til realkreditinstitutter	4.834	5.176	0	0
	Gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	179.104	0	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	299.994	0	0	0
19	Langfristede gældsforpligtelser i alt	483.932	5.176	0	0

Balance 31. december

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
Note	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	
19	Kortfristet del af langfristet gæld	318	698.362	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	0	23	51
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.859	35.397	402	2.522
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	85.365	141.709
	Selskabsskat	3.612	65.781	3.612	65.781
	Anden gæld	3.217	37.345	3.965	30.122
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	30.006	836.885	93.367	240.185
	Gældsforpligtelser i alt	513.938	842.061	93.367	240.185
	Passiver i alt	627.196	931.120	176.386	198.442
20	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
21	Eventualposter				
1	Efterfølgende begivenheder				
6	Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
22	Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Minoritetsinteresser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2022	1.000	61.455	2.484	64.939
Årets overførte overskud eller underskud	0	5.441	-65	5.376
Indskud ved stiftelse	0	0	90	90
Køb af aktier i minoritetsinteresse	0	0	-2.410	-2.410
	1.000	66.896	99	67.995

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2022	1.000	-42.743	-41.743
Årets overførte overskud eller underskud	0	124.762	124.762
	1.000	82.019	83.019

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	Koncern	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Resultat af primær drift	35.365	256.962
23 Reguleringer	3.000	13.282
24 Ændring i driftskapital	197.490	1.104.459
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	235.855	1.374.703
Renteindbetalinger og lignende	2.435	571
Renteudbetalinger og lignende	-29.827	-204.640
Betalt selskabsskat	-65.781	-5.428
Pengestrømme fra driftsaktivitet	142.682	1.165.206
Køb af materielle anlægsaktiver	-46	0
Salg af materielle anlægsaktiver	0	26.777
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-46	26.777
Optagelse af gæld	479.098	800.419
Afdrag på gæld	-714.251	-1.841.338
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	-3.500	-5.233
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-238.653	-1.046.152
Ændring i likvider	-96.017	145.831
Likvider 1. januar 2022	223.400	77.569
Likvider 31. december 2022	127.383	223.400
Likvider		
Likvide beholdninger	127.383	223.400
Likvider 31. december 2022	127.383	223.400

Noter

1 Efterfølgende begivenheder

Markedsforholdene er fortsat svære i 2023, men vi har fortsat arbejdet med myndighedsdialog og -godkendelser, og vi forventer projekterne i både Billund og Frederikssundsvej igangsat medio 2023.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
2. Nettoomsætning				
Salg af projekter	554.031	1.884.677	0	0
Leje indtægter	12.942	9.498	0	0
Management fees	4.697	3.038	10.997	5.718
Total omsætning fordelt på aktivitet	571.670	1.897.213	10.997	5.718

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
3. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	22.324	27.877	22.324	27.877
Pensioner	13.898	9.710	13.898	9.710
Andre omkostninger til social sikring	55	55	55	55
Personaleomkostninger i øvrigt	782	722	782	722
	37.059	38.364	37.059	38.364
Direktion og bestyrelse	9.469	7.620	9.469	7.620
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	24	24	24	24

Noter

	Modervirksomhed	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	11.229	15.033
Andre finansielle omkostninger	4.657	116
	15.886	15.149

	Modervirksomhed	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Overføres til overført resultat	124.762	0
Disponeret fra overført resultat	0	-20.398
Disponeret i alt	124.762	-20.398
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	12.000	0

Noter

	Koncern	
	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
6. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Samlet honorar til Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	1.202	0
Honorar vedrørende lovpligtig revision	739	0
Skattemæssig rådgivning	85	0
Erklæringsopgaver med sikkerhed	215	0
Andre ydelser	163	0
	1.202	0
Samlet honorar til Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	0	2.424
Honorar vedrørende lovpligtig revision	0	805
Skattemæssig rådgivning	0	484
Erklæringsopgaver med sikkerhed	0	477
Andre ydelser	0	658
	0	2.424

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2022	148	148	148	148
Kostpris 31. december 2022	148	148	148	148
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-98	-59	-98	-59
Årets afskrivninger	-39	-39	-39	-39
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-137	-98	-137	-98
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	11	50	11	50

Noter

	Koncern	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
8. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	10.330	19.410
Afgang i årets løb	0	-9.080
Overførsler, ændring af klassifikation	13.145	0
Kostpris 31. december 2022	23.475	10.330
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	-259	-3.517
Årets regulering til dagsværdi	17.957	-422
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	-827	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	3.680
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	16.871	-259
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	40.346	10.071

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
9. Indretning af lejede lokaler				
Kostpris 1. januar 2022	2.621	2.621	2.621	2.621
Tilgang i årets løb	46	0	46	0
Kostpris 31. december 2022	2.667	2.621	2.667	2.621
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-2.096	-1.572	-2.096	-1.572
Årets afskrivninger	-530	-524	-530	-524
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-2.626	-2.096	-2.626	-2.096
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	41	525	41	525

Noter

	Modervirksomhed	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	93.363	82.425
Tilgang i årets løb	0	14.664
Afgang i årets løb	-32.834	-3.726
Kostpris 31. december 2022	60.529	93.363
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	60.529	93.363

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel
Gefion Group Holdco ApS, København	100 %
GG Development 4 ApS, København	100 %
Gefion Group Holdco II ApS, København	100 %
Gefion Group Sejlhusene ApS, København	100 %

	Koncern	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
11. Kapitalinteresse		
Kostpris 1. januar 2022	70.255	70.255
Tilgang i årets løb	1.000	0
Kostpris 31. december 2022	71.255	70.255
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	71.255	70.255

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel
Rødovre Port JVCO ApS, København	20 %

Noter

	Koncern		Koncern	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
12. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. januar 2022	20	20		
Kostpris 31. december 2022	20	20		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	20	20		
	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
13. Deposita				
Kostpris 1. januar 2022	324	0	324	0
Tilgang i årets løb	9	324	9	324
Kostpris 31. december 2022	333	324	333	324
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	333	324	333	324
14. Varer under fremstilling				
Varebeholdninger inkluderer aktiverede renteudgifter og finansieringsomkostninger på t.kr. 12.420 (2021: t.kr. 27.553)				

Noter

	Koncern	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
15. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2022	-8.245	4.088
Udskudt skat af årets resultat	1.817	-11.518
Afgang, solgte selskaber	11.911	-815
	5.483	-8.245

Udskudt skat relaterer sig 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 2.603 t.kr., hvor brugen er begrænset til specifikke formål, såsom rentebetalinger, projektudvikling eller byggeri eller stillet som sikkerhed. (2020: 187.694 t.kr.).

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 2022 t.kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld t.kr.	Langfristet gæld 31/12 2022 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Koncern				
Gæld til realkreditinstitutter	5.152	318	4.834	4.834
Gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	179.104	0	179.104	179.104
Gæld til pengeinstitutter	299.994	0	299.994	299.994
	484.250	318	483.932	483.932

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld, er der givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 273.918 t.kr.

21. 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.

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.

Noter

21. Eventualposter (fortsat)

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

22. 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.

Datterselskaber

<u>Selskab</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabsform</u>	<u>Ejerskab i %</u>
Gefion Sejlhusene ApS	København	ApS	100,00
Amager Strandvej 60-64/Ved	København	ApS	100,00
Amagerbanen 37 ApS			
GG St. Kongensgade 100 & 106 ApS	København	ApS	100,00
Gefion Group Holdco II ApS	København	ApS	100,00
GG Devoepment 4 ApS	København	ApS	100,00
Vandværket 1 ApS	København	ApS	100,00
Gefion Group Holdco ApS	København	ApS	100,00
Rødovre Port Holding ApS	København	ApS	100,00
Rødovre Port Holdco ApS	København	ApS	100,00
Kanalgaden 3 Holding 1 ApS	København	ApS	100,00
Kanalgaden 3 Holding ApS	København	ApS	100,00
Gefion Byg ApS	København	ApS	100,00
Kanalgaden 3 ApS	København	ApS	100,00
HKP 1A Holding 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 Engvej 155 Holdco ApS	København	ApS	100,00
GG Development 8 ApS	København	ApS	100,00
Gefion Group Holdco III A/S	København	A/S	100,00
GG KBV Holding A/S	København	A/S	100,00
GG KBV P/S	København	P/S	100,00
Komplementarselskabet GG KBV ApS	København	ApS	100,00
MBVH Holding ApS	København	ApS	100,00
GG MBVH A/S	København	A/S	100,00
GG Horneby Holding A/S	København	A/S	100,00
GG Horneby P/S	København	P/S	100,00
Komplementarselskabet GG Horneby ApS	København	ApS	100,00
Komplementarselskabet GG Osted ApS	København	ApS	100,00
K/S GG Osted	København	K/S	66,67
Komplementarselskabet GG Ørnesædevej A/S	København	A/S	100,00
K/S Ørnesædevej Havdrup	København	K/S	66,67
Fjorden Ejendomme ApS	København	ApS	66,67
Klostergårdsvej ApS	København	ApS	66,67
GG Køge K/S	København	K/S	100,00
Komplementarselskabet GG Køge ApS	København	ApS	100,00
GG Development 22 ApS	København	ApS	50,01
GG Billund Hovedgade Holding ApS	København	ApS	50,01
GG Billund Hovedgade P/S	København	P/S	50,01
Komplementarselskabet GG Billund Hovedgade ApS	København	ApS	50,01

Noter

	Koncern	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.
23. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	569	563
Andre driftsindtægter	0	-931
Tilbageførsel af nedskrivning	-9.000	0
Andre hensatte forpligtelser	29.388	13.205
Værdiregulering af investeringsejendomme	-17.957	445
	3.000	13.282
24. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	271.114	1.179.924
Ændring i tilgodehavender	-26.963	13.418
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-46.661	-88.883
	197.490	1.104.459

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 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

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 deklareres.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

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

Varer under fremstilling består af ejendomsprojekter.

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 nettorealisationseværdi.

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.

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.

PENNEO

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

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

Thomas Færch

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-569769293404

IP: 82.113.xxx.xxx

2023-06-01 07:54:59 UTC

NEM ID 

Thomas Færch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-569769293404

IP: 82.113.xxx.xxx

2023-06-01 07:54:59 UTC

NEM ID 

Per Mikael Jensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-06-01 08:06:48 UTC

Mit  

Jens-Erik Corvinus

Bestyrelsesformand

Serienummer: 9d073e9a-b957-4e13-bad2-8095bb1c139c

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-06-01 10:13:22 UTC

Mit  

Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

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

IP: 188.179.xxx.xxx

2023-06-01 18:47:40 UTC

Mit  

Jacob Kruse Rasmussen

Dirigent

Serienummer: 4f9082ec-99d8-4736-bb1a-eea873c9c957

IP: 31.3.xxx.xxx

2023-06-02 07:01:04 UTC

Mit  

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>