



# Gefion

GROUP

## **GG Havnegade K/S**

Østergade 1, 1., 1100 København K

CVR-nr. 44 84 21 81

### **Årsrapport**

**17. maj - 31. december 2024**

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

---

Hans Junker  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 17. maj - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 17. maj - 31. december 2024 for GG Havnegade K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. maj - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 2. juni 2025

### **Direktion**

Komplementarselskabet GG Havnegade ApS

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kommanditisten i GG Havnegade K/S**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GG Havnegade K/S for regnskabsåret 17. maj - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. maj - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 2. juni 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor  
mne23451

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	GG Havnegade K/S Østergade 1, 1. 1100 København K
	CVR-nr.: 44 84 21 81
	Regnskabsår: 17. maj - 31. december
<b>Direktion</b>	Komplementarselskabet GG Havnegade ApS
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje, drive og udleje fast ejendom samt anden virksomhed, som efter ledelsens skøn står i forbindelse hermed.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet er stiftet i regnskabsperioden og har i regnskabsåret købt ejendommen Havnegade 5, 4840 Nørre Alslev.

Årets bruttofortjeneste udgør 645 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 20.735 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	17/5 2024 - 31/12 2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>644.665</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	20.779.419
<b>Driftsresultat</b>	<b>21.424.084</b>
Andre finansielle indtægter	1.688
1 Øvrige finansielle omkostninger	-691.095
<b>Årets resultat</b>	<b>20.734.677</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	20.734.677
<b>Disponeret i alt</b>	<b>20.734.677</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		31/12 2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2	Investeringsejendomme	48.400.400
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>48.400.400</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>48.400.400</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	1.745.065
	Tilgodehavender i alt	<u>1.745.065</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.398</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.747.463</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>50.147.863</u></b>

**Balance**

<u>Note</u>	31/12 2024 kr.
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	1.000
Overført resultat	20.734.677
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.735.677</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Kreditinstitutter i øvrigt	15.779.323
Deposita	1.924.910
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.704.233
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.855.465
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.623.685
Anden gæld	228.803
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.707.953
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>29.412.186</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>50.147.863</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>5 Nærtstående parter</b>	

**Noter**

	17/5 2024 - 31/12 2024 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	691.095
	<b>691.095</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>	
Tilgang i årets løb	27.620.981
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>27.620.981</b>
Årets regulering til dagsværdi	20.779.419
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>20.779.419</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>48.400.400</b>

Virksomhedens investeringsejendomme består af erhvervsejendomme på i alt 15.903 m<sup>2</sup>, Batteripark på 7.500 m<sup>2</sup> og en samlet grund på 57.311 m<sup>2</sup> 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 valuar Peter Winther og Christoffer Mortensen, valuarfirmaet Colliers, den 18. oktober 2024. Ejendommens dagsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 48,4 mio. kr. baseret på en afkastbaset-model.

Væsentlige forudsætninger i valuarrapporten for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024
Diskonteringsfaktor, Erhverv (%)	11
Diskonteringsfaktor, Batteripark (%)	10

**Følsomhedsanalyse i valuarrapporten**

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. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.116 t.kr.

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.
Kreditinstitutter i øvrigt	15.779.323	0	15.779.323
Deposita	1.924.910	0	1.924.910
	<b>17.704.233</b>	<b>0</b>	<b>17.704.233</b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til finansieringsinstitutter, er der givet underpant på 80.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 48.400 t.kr.

### 5. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Gefion Group A/S, Østergade 1, 1. 1100 København K

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for GG Havnegade K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Virksomheden anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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 investeringsejendomme”.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

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

#### Tilgodehavender

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

# 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.”

## Thomas Færch

### Direktør

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-06-30 06:37:23 UTC



## Claus Carlsen (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:  
**34209936**

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 91db311c-842d-4523-842a-280756503aa2

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-06-30 07:03:42 UTC



## Hans Junker Petersen

### Dirigent

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

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-06-30 09:11:34 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.