



Gefion

GROUP

Gefion Group Holdco ApS

Østergade 1, 1, C/o Gefion Group A/S, 1100 København K

CVR-nr. 39 31 27 94

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2026.

Thomas Færch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025 | |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |
| Anvendt regnskabspraksis | 17 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Gefion Group Holdco ApS.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København H, den 28. april 2026

Direktion

Thomas Færch

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Gefion Group Holdco ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gefion Group Holdco ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

København, den 28. april 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen
statsautoriseret revisor
mne23451

Mathias John Stensgaard Vintersbølle
statsautoriseret revisor
mne47837

Selskabsoplysninger

Selskabet

Gefion Group Holdco ApS
Østergade 1, 1
C/o Gefion Group A/S
1100 København K

CVR-nr.: 39 31 27 94
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Thomas Færch

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø

Dattervirksomheder

GG Engvej 155 Holding 1 ApS, København
HKP 1A Holding ApS, København
Kanalgaden 3 Holding 1 ApS, København
Gefion Group Holdco III A/S, København
Rødovre Port Holding ApS, København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at beskæftige sig med investering i, samt udvikling og salg af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn, herunder aktiviteter inden for udvikling af energiprojekter.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

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

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter. Selskabets drift har i 2025 primært bestået af varetagelse af ejer- og finansieringsmæssige funktioner i forhold til selskabets kapitalandele og koncerninterne mellemværender.

Årets bruttotab udgør -29.043 t.kr. mod -28.440 t.kr. i 2024. Bruttotabet kan primært henføres til selskabets eksterne omkostninger, herunder omkostninger i henhold til managementaftale med moderselskabet. Managementhonoraret udgjorde i regnskabsåret ca. 28,3 mio. kr. og er afregnet på markedsmæssige vilkår.

Årets resultat efter skat udgør -75.156 t.kr. mod -137.252 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende, men som forventet henset til selskabets finansieringsstruktur samt metode for indregning af ejendomsprojekternes værdier, der alene er indregnet til kostpris.

Ligesom de foregående år har 2025 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. I 2025 er der solgt 3 projekter: Frederikssundsvej, Hillerød Posthus og Hornebyvej, Hornbæk. Disse salg har alle bidraget positivt til årets resultat. Det er ledelsens forventning, at arbejdet med at udvide og udvikle projektporteføljen fortsætter i de kommende år, mens realiseringen af den nuværende store pipeline af modnede udviklingsprojekter vil skride frem sideløbende.

Ledelsesberetning

Udvalgte projekter 2025

Holbæk

- Holbæk er Gefion Groups største udviklingsprojekt og består i udvikling af en helt ny bydel i en af Danmarks største vækstbyer. Det samlede byudviklingsprojekt omfatter mere end 250.000 m² og op mod 2.500 boliger, samt daginstitution, skole og supermarked mv. Rammelokalplanen for hele området indeholdende ca. 30.000 byggeretsmeter i etape 1, blev vedtaget af Holbæk Kommune i december 2025. Både forinden, men særligt efter vedtagelsen af lokalplanen, er der modtaget interesselikendegivelser fra flere investorer til projektet, hvilket understøtter projektets udvikling og værdi. Efter regnskabsårets udløb er der indgået en betinget aftale om salg af størstedelen af byggeretterne i etape 1. Arbejdet med videreudvikling af de næste etaper af projektet fortsætter de kommende år, og det er forventningen, at lokalplansprocessen vedr. etape 2 opstartes i løbet af 2026.

Niels Juels Gade 5-7, København K

- Gefion Group indgik primo 2025 aftale om køb af ejendommen beliggende Niels Juels Gade 5, København K. Ligesom det er tilfældet for ejendommen Niels Juels Gade 7, er købsaftalen vedr. Niels Juels Gade 5 betinget af opnåelse af byggetilladelse til hotel. De to ejendomme udvikles som et samlet hotelprojekt på ca. 6.000 m². Københavns Kommune varslede i november 2025, at der muligvis ville blive nedlagt forbud efter planlovens § 14 mod omdannelse af de to kontorejendomme til hotelanvendelse, men i marts 2026 (efter regnskabsårets udløb) blev det besluttet af Københavns Kommune, at kommunen ikke ønskede at nedlægge § 14 forbud mod Gefion Groups to kommende hotelejendomme i Niels Juels Gade. Det forventes, at der udstedes byggetilladelse for det samlede hotelprojekt i løbet af 2026 med overtagelse af ejendommene og igangsættelse af byggeriet i forlængelse heraf.

Havdrup

- I Havdrup i Solrød Kommune udvikler Gefion Group et større boligområde. Lokalplan for første etape blev vedtaget ultimo 2025. Det forventes, at projektet realiseres både via salg af byggeretter samt opførelse og salg og/eller udlejning af boliger. Efter regnskabsårets udløb er der indgået og gennemført en aftale om salg af ca. 10.000 m² byggeretter til en større dansk aktør. Det er planen at udvikle de næste ca. 5.000 m² lokalplanlagte byggeretter sammen med en JV-partner, mens de indledende arbejder i forbindelse med de følgende etaper igangsættes sideløbende og efterfølgende.

Frederikssundsvej

- Gefion Group har i foråret 2025 færdigopført, udlejet og solgt et mikroboligprojekt på Frederikssundsvej til en investor. Projektet blev vel modtaget i markedet og der ses tegn på forøget investorinteresse for denne type projekter.

Ishøj

- Gefion erhvervede ultimo 2025 en byggegrund i Ishøj i partnerskab med entreprenøren Ingcon. Planen er at opføre 148 boliger på i alt ca. 10.000 m². Efter modtagelse af byggetilladelse primo 2026 er byggeriet igangsat. Det er hensigten at sælge projektet til en institutionel investor forud for færdiggørelsen.

Ledelsesberetning

Finansiering og likviditet

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

Obligationsrammen på kr. 500 mio. var ultimo 2025 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 Gefions renter oprulles og betales ved obligationens udløb. Likviditeten belastes således ikke væsentligt af rentebetalinger på obligationerne.

Kapitaltab og fortsat drift

Selskabet har i regnskabsåret og tidligere år realiseret betydelige regnskabsmæssige tab, primært som følge af nedskrivninger på realiserede og underliggende investeringer. Dette har medført en væsentlig reduktion af selskabets egenkapital, som pr. 31. december 2025 er negativ med 198.041 t.kr.

Ledelsen vil i den kommende periode have fokus på at sikre selskabets likviditet frem mod obligationens forfald ultimo 2027, herunder gennem løbende vurdering af finansieringsstruktur og mulige kapital- eller refinansieringstiltag.

På baggrund af værdien af den aktuelle pipeline og de forventede pengestrømme fra selskabets tilgodehavender og underliggende investeringer vurderer ledelsen, at selskabet har den nødvendige likviditet til at opfylde sine finansielle forpligtelser og fortsætte driften.

Ledelsen vurderer derfor, at årsrapporten med rette aflægges under forudsætning af fortsat drift. Eventuelle yderligere kapital- eller likviditetsbehov forventes om nødvendigt at kunne imødekommes via koncernfinansiering, refinansiering eller andre kapitaltiltag.

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. 184 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 samt konkrete indgåede salgsaftaler vedr. byggeretter i bl.a. Holbæk og Havdrup. På baggrund heraf skønnes den samlede værdi af porteføljen at udgøre 765 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.

Ledelsesberetning

Finansielle risici

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

Gefion Group valutaafdækker ikke sin 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

Selskabet er som holdingselskab ikke direkte involveret i den daglige projektudvikling, men er indirekte eksponeret mod de risici, der knytter sig til de underliggende investeringer. De væsentligste risici vurderes at være:

- 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.

Ledelsen vurderer løbende disse risici som led i selskabets økonomistyring og kapitalplanlægning.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

I februar 2026 blev selskabets obligation børsnoteret på Nasdaq First North i Stockholm. Børsnoteringen af obligationen er et strategisk skridt for selskabet og har primært til formål at styrke obligationens likviditet og omsættelighed samt give eksisterende og potentielle investorer bedre adgang til en organiseret og transparent markedsplads. Noteringen øger gennemsigtigheden og synligheden, styrker selskabets adgang til de nordiske kapitalmarkeder og udvider investorbasen.

Udover de projektspecifikke hændelser som beskrevet ovenfor, er der ikke herudover efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som efter ledelsens vurdering væsentligt påvirker bedømmelsen af selskabets finansielle position pr. 31. december 2025.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|---------------------------|----------------------------|
| Bruttotab | -29.043.458 | -28.440.488 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 49.042.738 | 43.838.020 |
| Andre finansielle indtægter | 2.998.659 | 6.195.651 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | -9.370.000 | -106.046.016 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-102.453.521</u> | <u>-61.600.941</u> |
| Resultat før skat | -88.825.582 | -146.053.774 |
| Skat af årets resultat | <u>13.669.700</u> | <u>8.801.706</u> |
| Årets resultat | <u>-75.155.882</u> | <u>-137.252.068</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | <u>-75.155.882</u> | <u>-137.252.068</u> |
| Disponeret i alt | <u>-75.155.882</u> | <u>-137.252.068</u> |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|--------------------|--------------------|
| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 6.600.000 | 6.600.000 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 6.600.000 | 6.600.000 |
| Anlægsaktiver i alt | 6.600.000 | 6.600.000 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 197.777.227 | 208.503.073 |
| 5 Udskudte skatteaktiver | 22.804.006 | 14.392.718 |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 5.258.412 | 4.625.043 |
| Andre tilgodehavender | 46.855 | 1.000.000 |
| Tilgodehavender i alt | 225.886.500 | 228.520.834 |
| Likvide beholdninger | 8.036.001 | 1.029.408 |
| Omsætningsaktiver i alt | 233.922.501 | 229.550.242 |
| Aktiver i alt | 240.522.501 | 236.150.242 |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | <u>-198.541.150</u> | <u>-123.385.269</u> |
| Egenkapital i alt | <u>-198.041.150</u> | <u>-122.885.269</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer | <u>383.503.896</u> | <u>320.425.559</u> |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>383.503.896</u> | <u>320.425.559</u> |
| Gæld til pengeinstitutter | 25 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 297.384 | 365.397 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 54.762.346 | 38.186.392 |
| Anden gæld | <u>0</u> | <u>58.163</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>55.059.755</u> | <u>38.609.952</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>438.563.651</u> | <u>359.035.511</u> |
| | | |
| Passiver i alt | <u>240.522.501</u> | <u>236.150.242</u> |

- 1 Kapitaltab
- 2 Medarbejderforhold
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | I alt |
|--|---------------------------|--------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 500.000 | -123.385.268 | -122.885.268 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -75.155.882 | -75.155.882 |
| | 500.000 | -198.541.150 | -198.041.150 |

Noter

1. Kapitaltab

Selskabet har i regnskabsåret og tidligere år realiseret et kapitaltab, primært som følge af nedskrivninger på realiserede investeringer. Dette har medført en væsentlig reduktion af selskabets egenkapital.

Selskabet er finansieret gennem en langfristet obligation udstedt til en ekstern långiver med forfald ultimo 2027. Ledelsen har udarbejdet og godkendt budgetter og likviditetsprognoser, der dækker perioden frem til og efter obligationens forfaldstidspunkt. På baggrund af koncernens godkendte budgetter samt selskabets aktuelle projektportefølje vurderer ledelsen, at selskabet har den nødvendige indtjeningsevne og likviditet til at opfylde sine finansielle forpligtelser i henhold til lånevilkårene samt gennemføre de planlagte investeringer i projektselskaberne.

Ledelsen vurderer derfor, at betingelserne for fortsat drift er til stede, og at årsrapporten med rette aflægges under forudsætning af going concern. Eventuelle yderligere kapitalbehov forventes, om nødvendigt, at kunne imødekommes via koncernfinansiering og/eller markedet, og dette indgår i ledelsens vurdering af forudsætningen om fortsat drift.

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|---------------------------|--------------------------|
| 2. Medarbejderforhold | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 3. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 7.239.540 | 3.992.291 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>95.213.981</u> | <u>57.608.650</u> |
| | <u>102.453.521</u> | <u>61.600.941</u> |

Noter

| | <u>31/12 2025</u> | <u>31/12 2024</u> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2025 | <u>130.146.016</u> | <u>130.146.016</u> |
| Kostpris 31. december 2025 | <u>130.146.016</u> | <u>130.146.016</u> |
| Nedskrivninger 1. januar 2025 | -123.546.016 | -39.500.000 |
| Årets nedskrivning | <u>0</u> | <u>-84.046.016</u> |
| Nedskrivninger 31. december 2025 | <u>-123.546.016</u> | <u>-123.546.016</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | <u>6.600.000</u> | <u>6.600.000</u> |

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

| | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat | Regnskabs- mæssig værdi hos Gefion Group Holdco ApS |
|---|------------------|---------------------------|---------------------------|--|
| GG Engvej 155 Holding 1 ApS, København | 100 % | -3.031.742 | -446.507 | 50.000 |
| HKP 1A Holding ApS, København | 100 % | 24.784.231 | 3.355.176 | 50.000 |
| Kanalgaden 3 Holding 1 ApS, København | 100 % | -66.347.130 | -20.930.727 | 0 |
| Gefion Group Holdco III A/S, København | 100 % | 8.957.792 | -3.891.779 | 6.500.000 |
| Rødovre Port Holding ApS, København | 100 % | <u>-7.447.475</u> | <u>-510.736</u> | <u>0</u> |
| | | <u>-43.084.324</u> | <u>-22.424.573</u> | <u>6.600.000</u> |

5. Udskudte skatteaktiver

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.

Noter

6. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2025 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2025 | Restgæld efter 5 år |
|---|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer | 383.503.896 | 0 | 383.503.896 | 0 |
| | 383.503.896 | 0 | 383.503.896 | 0 |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer på 383.503 t.kr., har selskabet givet pant i selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.600 t.kr.

8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre kontraktlige forpligtelser:

Selskabet har indgået en managementaftale med moderselskabet, hvor vederlaget fastsættes i overensstemmelse med aftalens bestemmelser. Managementhonoraret afregnes løbende på markedsmæssige vilkår. I regnskabsåret 2025 udgjorde omkostningen i henhold til denne aftale ca. 28,3 mio. kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Gefion Group A/S, CVR-nr. 37042560, som er administrationselskab 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.

9. Nærtstående parter

Koncernregnskab

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gefion Group Holdco ApS 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk.1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Gefion Group Holdco ApS og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for Gefion Group A/S, København K, CVR nr. 37042560.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Anvendt regnskabspraksis

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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Gefion Group Holdco ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationværdi.

Gældsforpligtelser

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 nominel værdi.