

# Årsrapport 2016

*Annual report 2016*

**CVR-nr. 35 48 30 63**

**Company reg. no. 35 48 30 63**

**Gefion Group Ejendomsudvikling K/S**

**Østergade 1, 2.**

**1100 København K**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2017  
*The annual report have been submitted and approved by the general meeting on 10 March 2017*

---

Thomas Færch  
Dirigent  
*Chairman of the meeting*

*Notes to users of the English version of this document:*

- *This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.*
- *To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, British English terminology has been used.*
- *Please note that decimal points remain unchanged from the Danish version of the document. This means that for instance DKK 146.940 is the same as the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % is the same as the English 23.5 %.*

# Indholdsfortegnelse

## Contents

---

|                                                     | <b>Side</b><br><b><u>Page</u></b> |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                  |                                   |
| <b>Reports</b>                                      |                                   |
| Ledelsespåtegning                                   | 1                                 |
| <i>Management's report</i>                          |                                   |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning          | 2                                 |
| <i>Independent auditor's report</i>                 |                                   |
| <br>                                                |                                   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                            |                                   |
| <b>Management's review</b>                          |                                   |
| Selskabsoplysninger                                 | 7                                 |
| <i>Company data</i>                                 |                                   |
| Ledelsesberetning                                   | 8                                 |
| <i>Management's review</i>                          |                                   |
| <br>                                                |                                   |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>    |                                   |
| <b>Annual accounts 1 January - 31 December 2016</b> |                                   |
| Anvendt regnskabspraksis                            | 9                                 |
| <i>Accounting policies used</i>                     |                                   |
| Resultatopgørelse                                   | 15                                |
| <i>Profit and loss account</i>                      |                                   |
| Balance                                             | 16                                |
| <i>Balance sheet</i>                                |                                   |
| Noter                                               | 18                                |
| <i>Notes</i>                                        |                                   |

# Ledelsespåtegning

## *Management's report*

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Gefion Group Ejendomsudvikling K/S.  
*The management has today presented the annual report of Gefion Group Ejendomsudvikling K/S for the financial year 1 January to 31 December 2016.*

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.  
*The annual report has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

*I consider the accounting policies used appropriate, and in my opinion the annual accounts provide a true and fair view of the company's assets and liabilities and its financial position as on 31 December 2016 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2016.*

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

*I am of the opinion that the management's review includes a fair description of the issues dealt with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.  
*The annual report is recommended for approval by the general meeting.*

København K, den 10. marts 2017  
*København K, 10 March 2017*

### **Komplementar**

***General partner***

GG Komplementar ApS

Thomas Færch

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent auditor's report*

---

Til kommanditisterne i Gefion Group Ejendomsudvikling K/S

*To the limited partners of Gefion Group Ejendomsudvikling K/S*

### Konklusion

#### *Opinion*

Vi har revideret årsregnskabet for Gefion Group Ejendomsudvikling K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

*We have audited the annual accounts of Gefion Group Ejendomsudvikling K/S for the financial year 1 January to 31 December 2016, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet and notes. The annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2016 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

### Grundlag for konklusion

#### *Basis for opinion*

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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

*We conducted our audit in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the below section "Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts". We are independent of the company in accordance with international ethics standards for accountants (IESBA's Code of Ethics) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these standards and requirements. We believe that the audit evidence obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent auditor's report*

---

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

#### ***The management's responsibilities for the annual accounts***

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.

*The management is responsible for the preparation of annual accounts that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. The management is also responsible for such internal control as the management determines is necessary to enable the preparation of annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

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.

*In preparing the annual accounts, the management is responsible for evaluating the company's ability to continue as a going concern, and, when relevant, disclosing matters related to going concern and using the going concern basis of accounting when preparing the annual accounts, unless the management either intends to liquidate the company or to cease operations, or if it has no realistic alternative but to do so.*

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

#### ***Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts***

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.

*Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report including an opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements may arise due to fraud or error and may be considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions made by users on the basis of the annual accounts.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent auditor's report*

---

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:

*As part of an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional evaluations and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:*

- 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.
- *Identify and assess the risks of material misstatement in the annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures in response to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than the risk of not detecting a misstatement resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- 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.
- *Obtain an understanding of the internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.*
- 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.
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used by the management and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the management.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent auditor's report*

---

- 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.
- *Conclude on the appropriateness of the management's preparation of the annual accounts being based the going concern principle and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may raise significant doubt about the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.*
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the annual accounts, including the disclosures in the notes, and whether the annual accounts reflect the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

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.

*We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in the internal control that we identify during our audit.*

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

#### ***Statement on the management's review***

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

*The management is responsible for the management's review.*

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

*Our opinion on the annual accounts does not cover the management's review, and we do not express any kind of assurance opinion on the management's review.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent auditor's report*

---

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.

*In connection with our audit of the annual accounts, our responsibility is to read the management's review and in that connection consider whether the management's review is materially inconsistent with the annual accounts or our knowledge obtained during the audit, or whether it otherwise appears to contain material misstatement.*

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

*Furthermore, it is our responsibility to consider whether the management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.*

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.

*Based on the work we have performed, we believe that the management's review is in accordance with the annual accounts and that it has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Acts.*

*We did not find any material misstatement in the management's review.*

Glostrup, den 10. marts 2017

*Glostrup, 10 March 2017*

PKF Munkebo Vindelev  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
*State Authorised Public Accountants*  
CVR-nr. 14 11 92 99  
*Company reg. no. 14 11 92 99*

Peter Krogsrud Eriksen  
Statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*



## Selskabsoplysninger

### Company data

---

**Selskabet**  
*The company*

Gefion Group Ejendomsudvikling K/S  
Østergade 1, 2.  
1100 København K

CVR-nr.: 35 48 30 63

*Company reg. no.*

Stiftet: 10. september 2013

*Established: 10 September 2013*

Hjemsted: Københavns Kommune

*Domicile: The City of Copenhagen*

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

*Financial year: 1 January - 31 December*

4. regnskabsår

*4th financial year*

**Komplementar**  
*General partner*

GG Komplementar ApS

**Revision**  
*Auditors*

PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Hovedvejen 56  
2600 Glostrup

**Bankforbindelser**  
*Bankers*

Handelsbanken, Amaliegade 3, 1256 København K  
Vestjysk Bank, Dalgasgade 29B, 7400 Herning

**Dattervirksomheder**  
*Subsidiaries*

K/S Lundsgade, København  
K/S GG 6, København  
K/S GG 7, København  
K/S GG 8, København  
K/S GG 9, København  
K/S GG 10, København  
K/S GG 12, København

## Ledelsesberetning

### *Management's review*

---

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

##### ***The principal activities of the company***

Selskabets væsentligste aktivitet er projektudvikling inden for fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

*The principal activities of the company are project development within real estate and related activities.*

#### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

##### ***Development in activities and financial matters***

Årets resultat udgør 35.101 t.kr. mod 18.603 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

*The results from ordinary activities are DKK 35.101.000 against DKK 18.603.000 last year. The management consider the results satisfactory.*

#### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

##### ***Events subsequent to the financial year***

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

*No events have occurred subsequent to the balance sheet date, which would have material impact on the financial position of the company.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

Årsrapporten for Gefion Group Ejendomsudvikling K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

*The annual report for Gefion Group Ejendomsudvikling K/S is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises.*

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

*The accounting policies used are unchanged compared to last year, and the annual accounts are presented in Danish kroner (DKK).*

#### **Generelt om indregning og måling**

##### ***Recognition and measurement in general***

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.

*Income is recognised in the profit and loss account concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs, these including depreciation, amortisation, writedown, provisions, and reversals which are due to changes in estimated amounts previously recognised in the profit and loss account are recognised in the profit and loss account.*

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

*Assets are recognised in the balance sheet when the company is liable to achieve future, financial benefits and the value of the asset can be measured reliably.*

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

*Liabilities are recognised in the balance sheet when the company is liable to lose future, financial benefits and the value of the liability can be measured reliably.*

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

*At the first recognition, assets and liabilities are measured at cost. Later, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

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.

*Certain fixed asset investments and liabilities are measured at amortised cost, by which method a fixed, effective interest is recognised during the useful life of the asset or the liability. Amortised cost is recognised as the original cost with deduction of any payments and additions/deductions of the accrued amortisation of the difference between cost and nominal amount. In this way capital losses and capital profits are spread over the useful life.*

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

*At recognition and measurement, such predictable losses and risks are taken into consideration, which may appear before the annual report is presented, and which concerns matters existing on the balance sheet date.*

## RESULTATOPGØRELSEN

### *THE PROFIT AND LOSS ACCOUNT*

#### **Bruttotab**

##### **Gross loss**

Bruttotab indeholder nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

*The gross loss comprises the net turnover, cost of sales and external costs.*

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

*The net turnover is recognised in the profit and loss account if delivery and risk transfer to the buyer have taken place before the end of the year, and if the income can be determined reliably and is expected to be received. The net turnover is recognised exclusive of VAT and taxes and with the deduction of any discounts granted in connection with the sale.*

Vareforbrug omfatter omkostninger, som kan henføres til årets udviklingsprojekter.

*Costs of sales includes costs related to the development projects.*

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

*Other external costs comprise costs for sales, administration and premises.*

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Accounting policies used***

---

#### **Personaleomkostninger**

##### ***Staff costs***

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

*Staff costs include salaries and wages including holiday allowances, pensions and other costs for social security etc. for staff members. Staff costs are less public reimbursements.*

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

##### ***Net financials***

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder rente. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

*Net financials comprise interest. Financial income and expenses are recognised in the profit and loss account with the amounts that concerns the financial year.*

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

##### ***Results from equity investments in group enterprises***

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminerings af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

*After full elimination of intercompany profit or loss and deduction of amortisation of consolidated goodwill, the equity investment in the individual group enterprises are recognised in the profit and loss account at a proportional share of the group enterprises' results after tax.*

#### **Skat af årets resultat**

##### ***Tax of the results for the year***

Der er ikke indregnet skatter i årsrapporten, idet disse påhviler de enkelte kommanditister.

*No taxes have been recognized in the annual report, as these lie with the individual limited partners.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting policies used

---

### BALANCEN

#### THE BALANCE SHEET

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Financial fixed assets

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

##### Equity investments in group enterprises

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

*Equity investments in group enterprises are recognised in the balance sheet at a proportional share under the equity method, the value being calculated on the basis of the accounting policies of the parent company by the deduction or addition of unrealised intercompany profits and losses, and with the addition or deduction of residual value of positive or negative goodwill measured by applying the acquisition method.*

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

*Group enterprises and associated enterprises with negative equity are recognised without any value, and to the extent they are considered irrevocable, amounts owed by these companies are written down by the parent's share of the equity. If the negative equity exceeds the debtors, the residual amount is recognised under liability provisions to the extent the parent has a legal or actual liability to cover the negative equity of the subsidiary.*

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

*To the extent the equity exceeds the cost, the net revaluation of equity investments in group enterprises are transferred to the reserves under the equity for net revaluation as per the equity method. Dividends from group enterprises expected to be decided before the approval of this annual report are not subject to a limitation of the revaluation reserves. The reserves are adjusted by other equity movements in group enterprises.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

*Newly taken over or newly established companies are recognised in the annual accounts as of the time of acquisition.*

*Sold or liquidated companies are recognised at the time of cession.*

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

*Profit or loss in connection with the sale of group enterprises are measured as the difference between the sales amount and the book value of net assets at the time of the sale, inclusive of remaining consolidated goodwill and expected costs for sale and cession. Profit and loss are recognised in the profit and loss account under net financials.*

#### **Tilgodehavender**

##### ***Debtors***

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

*Debtors are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, writedown takes place at the net realisable value.*

#### **Periodeafgrænsningsposter**

##### ***Accrued income and deferred expenses***

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

*Accrued income and deferred expenses recognised under assets comprise incurred costs concerning the next financial year.*

#### **Likvide beholdninger**

##### ***Available funds***

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

*Available funds comprise cash at bank and in hand.*

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Accounting policies used***

---

#### **Egenkapital**

##### ***Equity***

##### **Udbytte**

##### ***Dividend***

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

*Dividend expected to be distributed for the year is recognised as a separate item under the equity. Proposed dividend is recognised as a liability at the time of approval by the general meeting (the time of declaration).*

#### **Gældsforpligtelser**

##### ***Liabilities***

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

*Other liabilities are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.*



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Profit and loss account 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

| <u>Note</u>                                                                                                         | <u>2016</u>       | <u>2015</u>       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttotab</b><br><i>Gross loss</i>                                                                               | <b>-5.541.701</b> | <b>14.944.230</b> |
| 1 Personaleomkostninger<br><i>Staff costs</i>                                                                       | -699.983          | -40.240           |
| <b>Driftsresultat</b><br><i>Operating profit</i>                                                                    | <b>-6.241.684</b> | <b>14.903.990</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder<br><i>Income from equity investments in group enterprises</i> | 40.932.810        | 3.405.059         |
| Andre finansielle indtægter<br><i>Other financial income</i>                                                        | 1.778.958         | 1.445.371         |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger<br><i>Other financial costs</i>                                                   | -1.368.867        | -1.151.105        |
| <b>Resultat før skat</b><br><i>Results before tax</i>                                                               | <b>35.101.217</b> | <b>18.603.315</b> |
| <b>Årets resultat</b><br><i>Results for the year</i>                                                                | <b>35.101.217</b> | <b>18.603.315</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b><br><i>Proposed distribution of the results:</i>                             |                   |                   |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret<br><i>Extraordinary dividend adopted during the financial year</i>  | 7.000.000         | 0                 |
| Udbytte for regnskabsåret<br><i>Dividend for the financial year</i>                                                 | 15.000.000        | 0                 |
| Overføres til overført resultat<br><i>Allocated to results brought forward</i>                                      | 13.101.217        | 18.603.315        |
| <b>Disponeret i alt</b><br><i>Distribution in total</i>                                                             | <b>35.101.217</b> | <b>18.603.315</b> |

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

All amounts in DKK.

| <b>Aktiver</b><br><b>Assets</b>                                                               | <b>2016</b>              | <b>2015</b>              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                                                                                   |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b><br><b>Fixed assets</b>                                                   |                          |                          |
| 3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder<br><i>Equity investments in group enterprises</i>  | 44.337.869               | 3.405.059                |
| Deposita<br><i>Deposits</i>                                                                   | 192.500                  | 106.500                  |
| Finansielle anlægsaktiver i alt<br><i>Financial fixed assets in total</i>                     | <u>44.530.369</u>        | <u>3.511.559</u>         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b><br><b>Fixed assets in total</b>                                    | <b><u>44.530.369</u></b> | <b><u>3.511.559</u></b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b><br><b>Current assets</b>                                             |                          |                          |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser<br><i>Trade debtors</i>                           | 352.334                  | 251.520                  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder<br><i>Amounts owed by group enterprises</i>      | 5.018.407                | 13.269.533               |
| Andre tilgodehavender<br><i>Other debtors</i>                                                 | 42.531.528               | 16.698.644               |
| Krav på indbetaling af virksomhedskapital<br><i>Claims for payment of contributed capital</i> | 1.000                    | 1.000                    |
| Periodeafgrænsningsposter<br><i>Accrued income and deferred expenses</i>                      | 24.227                   | 0                        |
| Tilgodehavender i alt<br><i>Debtors in total</i>                                              | <u>47.927.496</u>        | <u>30.220.697</u>        |
| Likvide beholdninger<br><i>Available funds</i>                                                | <u>4.217.308</u>         | <u>231.426</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b><br><b>Current assets in total</b>                              | <b><u>52.144.804</u></b> | <b><u>30.452.123</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b><br><b>Assets in total</b>                                                | <b><u>96.675.173</u></b> | <b><u>33.963.682</u></b> |

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

All amounts in DKK.

| <b>Passiver</b>               |                                                 |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Equity and liabilities</i> |                                                 |                   |                   |
| <b>Note</b>                   |                                                 | <b>2016</b>       | <b>2015</b>       |
|                               |                                                 |                   |                   |
|                               | <b>Egenkapital</b>                              |                   |                   |
|                               | <i>Equity</i>                                   |                   |                   |
| 4                             | Virksomhedskapital                              |                   |                   |
|                               | <i>Contributed capital</i>                      | 1.000             | 1.000             |
| 5                             | Overført resultat                               |                   |                   |
|                               | <i>Results brought forward</i>                  | 31.704.532        | 18.603.315        |
| 6                             | Foreslået udbytte for regnskabsåret             |                   |                   |
|                               | <i>Proposed dividend for the financial year</i> | 15.000.000        | 0                 |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                        | <b>46.705.532</b> | <b>18.604.315</b> |
|                               | <i>Equity in total</i>                          |                   |                   |
|                               | <br><b>Gældsforpligtelser</b>                   |                   |                   |
|                               | <i>Liabilities</i>                              |                   |                   |
|                               | Modtagne forudbetalinger fra kunder             |                   |                   |
|                               | <i>Prepayments received from customers</i>      | 22.727            | 0                 |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser        |                   |                   |
|                               | <i>Trade creditors</i>                          | 2.020.901         | 1.686.678         |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder               |                   |                   |
|                               | <i>Debt to group enterprises</i>                | 28.305.989        | 0                 |
|                               | Anden gæld                                      |                   |                   |
|                               | <i>Other debts</i>                              | 19.620.024        | 13.672.689        |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt           | 49.969.641        | 15.359.367        |
|                               | <i>Short-term liabilities in total</i>          |                   |                   |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                 | <b>49.969.641</b> | <b>15.359.367</b> |
|                               | <i>Liabilities in total</i>                     |                   |                   |
|                               | <br><b>Passiver i alt</b>                       |                   |                   |
|                               | <i>Equity and liabilities in total</i>          | <b>96.675.173</b> | <b>33.963.682</b> |
|                               |                                                 |                   |                   |
| 7                             | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>    |                   |                   |
|                               | <i>Mortgage and securities</i>                  |                   |                   |

## Noter

### Notes

---

All amounts in DKK.

|                                           | <u>2016</u>      | <u>2015</u>      |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>            |                  |                  |
| <b>Staff costs</b>                        |                  |                  |
| Lønninger og gager                        |                  |                  |
| <i>Salaries and wages</i>                 | 657.219          | 35.880           |
| Pensioner                                 |                  |                  |
| <i>Pension costs</i>                      | 39.626           | 4.000            |
| Andre omkostninger til social sikring     |                  |                  |
| <i>Other costs for social security</i>    | 3.138            | 360              |
|                                           | <u>699.983</u>   | <u>40.240</u>    |
| <br>                                      |                  |                  |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b> |                  |                  |
| <b>Other financial costs</b>              |                  |                  |
| Andre finansielle omkostninger            |                  |                  |
| <i>Other financial costs</i>              | 1.368.867        | 1.151.105        |
|                                           | <u>1.368.867</u> | <u>1.151.105</u> |

## Noter

### Notes

All amounts in DKK.

|                                                                     | <u>31/12 2016</u> | <u>31/12 2015</u> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>                  |                   |                   |
| <i>Equity investments in group enterprises</i>                      |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2016                                             |                   |                   |
| <i>Acquisition sum, opening balance 1 January 2016</i>              | 0                 | 0                 |
| <b>Kostpris 31. december 2016</b>                                   |                   |                   |
| <i>Cost 31 December 2016</i>                                        | <u>0</u>          | <u>0</u>          |
| Ikke indregnet negative primoværdi 1. januar 2016                   |                   |                   |
| <i>Non recognized negative opening balance value 1 January 2016</i> | -4.214.449        | 0                 |
| Opskrivninger 1. januar 2016                                        |                   |                   |
| <i>Revaluations, opening balance 1 January 2016</i>                 | 3.405.059         | 0                 |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill                        |                   |                   |
| <i>Results for the year before goodwill amortisation</i>            | <u>45.147.259</u> | <u>3.405.059</u>  |
| <b>Opskrivninger 31. december 2016</b>                              |                   |                   |
| <i>Revaluation 31 December 2016</i>                                 | <u>44.337.869</u> | <u>3.405.059</u>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>                      |                   |                   |
| <i>Book value 31 December 2016</i>                                  | <u>44.337.869</u> | <u>3.405.059</u>  |

#### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

*The financial highlights for the enterprises according to the latest approved annual reports*

|                          | Ejerandel          | Egenkapital       | Årets resultat       | Regnskabsmæssig værdi hos Gefion Group                                       |
|--------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                          | Share of ownership | Equity            | Results for the year | Ejendomsudvikling K/S<br>Book value at Gefion Group<br>Ejendomsudvikling K/S |
| K/S Lundsgade, København | 100 %              | 11.662.814        | 15.793.612           | 11.662.814                                                                   |
| K/S GG 6, København      | 100 %              | -46.566           | -21.169              | -46.566                                                                      |
| K/S GG 7, København      | 100 %              | 16.190.402        | 16.248.656           | 16.190.402                                                                   |
| K/S GG 8, København      | 100 %              | 12.085.219        | 11.174.775           | 12.085.219                                                                   |
| K/S GG 9, København      | 100 %              | 3.440.911         | 1.989.420            | 3.440.911                                                                    |
| K/S GG 10, København     | 100 %              | 932.849           | -19.266              | 932.849                                                                      |
| K/S GG 12, København     | 100 %              | 72.240            | -18.769              | 72.240                                                                       |
|                          |                    | <u>44.337.869</u> | <u>45.147.259</u>    | <u>44.337.869</u>                                                            |

## Noter

### Notes

All amounts in DKK.

|                                                                              | <u>31/12 2016</u> | <u>31/12 2015</u> |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>4. Virksomhedskapital</b>                                                 |                   |                   |
| <b><i>Contributed capital</i></b>                                            |                   |                   |
| Virksomhedskapital 1. januar 2016                                            |                   |                   |
| <i>Contributed capital 1 January 2016</i>                                    | 1.000             | 1.000             |
|                                                                              | <u>1.000</u>      | <u>1.000</u>      |
| <br>                                                                         |                   |                   |
| <b>5. Overført resultat</b>                                                  |                   |                   |
| <b><i>Results brought forward</i></b>                                        |                   |                   |
| Overført resultat 1. januar 2016                                             |                   |                   |
| <i>Results brought forward 1 January 2016</i>                                | 18.603.315        | 8.180.479         |
| Årets overførte overskud eller underskud                                     |                   |                   |
| <i>Profit or loss for the year brought forward</i>                           | 13.101.217        | 18.603.315        |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret                              |                   |                   |
| <i>Extraordinary dividend adopted during the financial year</i>              | 7.000.000         | 0                 |
| Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret                     |                   |                   |
| <i>Distributed extraordinary dividend adopted during the financial year.</i> | -7.000.000        | -8.180.479        |
|                                                                              | <u>31.704.532</u> | <u>18.603.315</u> |
| <br>                                                                         |                   |                   |
| <b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>                                |                   |                   |
| <b><i>Proposed dividend for the financial year</i></b>                       |                   |                   |
| Udbytte for regnskabsåret                                                    |                   |                   |
| <i>Dividend for the financial year</i>                                       | 15.000.000        | 0                 |
|                                                                              | <u>15.000.000</u> | <u>0</u>          |

## Noter

### Notes

---

All amounts in DKK.

#### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

##### *Mortgage and securities*

Selskabet har til sikkerhed for gæld til Inv. Selskabet af 12.06.2009 ApS, med hovedstol på 3.000.000 kr., stillet sikkerhed i selskabets lån ydet til GG Development 1 ApS, som har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på 4.927.443 kr. Selskabet har endvidere stillet sikkerhed i alle udbetalinger, som selskabet modtager fra datterselskaber. Gælden inklusive tilskrevne renter udgør pr. 31. december 2016 3.018.082 kr.

*As security for debt to Inv. Selskabet af 12.06.2009 ApS, with principal of DKK 3.000.000, the company has put up security in the company's receivable from GG Development 1 ApS which has a book value no December 31, 2016 of DKK 4.927.443. In addition the company has put up security in all payouts, which the company receives from subsidiaries. The debt including accrued interest has a book value on December 31, 2016 of DKK 3.018.082.*

Selskabet har til sikkerhed for gæld til Ejendomsselskabet Ejerlejlighed nr. 2 matr. nr. 33 Y Sundbyøster ApS, med hovedstol på 1.000.000 kr., stillet sikkerhed i selskabets fremtidige provenu fra datterselskabet K/S GG 8. Gælden inklusive tilskrevne renter udgør pr. 31. december 2016 1.025.205 kr.

*As security for debt to Ejendomsselskabet Ejerlejlighed nr. 2 matr. nr. 33 Y Sundbyøster ApS, with principal of DKK 1.000.000, the company has put up security in the company's future proceeds from the subsidiary K/S GG 8. The debt including accrued interest has a book value on December 31, 2016 of DKK 1.025.205.*

Selskabet har til sikkerhed for gæld til Burre Gruppen ApS, med hovedstol på 1.000.000 kr., stillet sikkerhed i selskabets fremtidige provenu i forbindelse med afslutning af projekterne i datterselskaberne K/S GG 7, K/S GG 8, K/S GG 9 og K/S GG 10. Gælden inklusive tilskrevne renter udgør pr. 31. december 2016 1.025.205 kr.

*As security for debt to Burre Gruppen ApS with principal of DKK 1.000.000, the company has put up security in the company's future proceeds from the subsidiaries K/S GG 7, K/S GG 8, K/S GG 9 and K/S GG 10. The debt inclusive interest has a book value on December 31, 2016 of DKK 1.025.205.*

Selskabet har til sikkerhed for gæld til Thomas W. Færch, med hovedstol på 3.000.000 kr., stillet sikkerhed i selskabets lån ydet til GG Development 1 ApS, som har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på 4.927.443 kr. Selskabet har endvidere stillet sikkerhed i alle udbetalinger, som selskabet modtager fra datterselskaber. Gælden inklusive tilskrevne renter udgør pr. 31. december 2016 3.013.151 kr.

*As security for debt to Thomas W. Færch, with principal of DKK 3.000.000, the company has put up security in the company's receivable from GG Development 1 ApS, wich has a book value on December 31, 2016 of DKK 4.927.443. In addition the company has put up security in all payouts, which the company receives from subsidiaries. The debt including accrued interest has a book value on December 31, 2016 of DKK 3.013.151.*

## Noter

### Notes

---

All amounts in DKK.

#### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

##### *Mortgage and securities (continued)*

Selskabet har til sikkerhed for gæld i datterselskaberne K/S GG 6, K/S GG 8, K/S GG 9, K/S GG 10 og K/S GG 12 til henholdsvis Byggefinansiering I K/S, Secure Rosenvængets Allé ApS, Secure Upsalagade ApS, Secure Stockholmegade ApS og Secure Amager Strandvej ApS, med samlet hovedstol på 366.000.000 kr., givet pant i samtlige kommanditanparter i de enkelte datterselskaber, som pr. 31. december 2016 har en samlet regnskabsmæssig værdi på 16.531.219 kr. Den samlede gæld inklusive tilskrevne renter udgør pr. 31. december 2016 394.742.957 kr.

*As security for the debt of the subsidiaries K/S GG 6, K/S GG 8, K/S GG 9, K/S GG 10 and K/S GG 12 to Byggefinansiering I K/S, Secure Rosenvængets Allé ApS, Secure Upsalagade ApS, Secure Stockholmegade ApS and Secure Amager Strandvej ApS respectively, with a total principal of DKK 366.000.000 the company has issued mortgage in all limited partnership shares in each of the subsidiaries which has a total book value on December 31, 2016 of DKK 16.531.219. The total debt including interest has a book value on December 31, 2016 of DKK 394.742.957.*

Selskabet har sammen med Gefion Group ApS til sikkerhed for Ib Schønbergs Allé Holding ApS' gæld til Scope Investment ApS stillet tabskaution på 10.000.000 kr. for lånets hovedstol, som udgør 39.243.381 kr. Gefion Group Ejendomsudvikling K/S er registreret som efterkautionist.

*The company has put up guarantee of DKK 10.000.000 together with Gefion Group ApS for the principal loan of DKK 39.243.381. Gefion Group Ejendomsudvikling K/S has been registered as the secondary guarantor.*

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for GG Development 1 ApS' gæld til Scope Investment ApS med samlet hovedstol på 21.982.992 kr. Gælden inklusive tilskrevne renter udgør pr. 31. december 2016 22.186.376 kr. Endvidere har selskabet givet transport i udbetalinger af provenu fra datterselskaberne K/S GG 8 og K/S GG 9 i forbindelse med afslutning af hver af disse sager.

*The company has put up suretyship for the debt of GG Development 1 ApS to Scope Investment ApS with principal of DKK 21.982.992. The debt including accrued interests has a book value on December 31, 2016 of DKK 22.186.376. In addition the company has assigned future payments of proceeds from the subsidiaries K/S GG 8 and K/S GG 9 in connection with the completion of these cases.*