

Årsrapport 31. august 2015 - 31. december 2016

*Annual report
31 August 2015 - 31 December 2016*

CVR-nr. 37 04 25 60
Company reg. no. 37 04 25 60

Gefion Group ApS

Østergade 1, 2. sal

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

	Side <u>Page</u>
Påtegninger	
Reports	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
Ledelsesberetning	
Management's review	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company data</i>	
Hovedtal	9
<i>Financial highlights</i>	
Ledelsesberetning	10
<i>Management's review</i>	
Årsregnskab 31. august 2015 - 31. december 2016	
Annual accounts 31 August 2015 - 31 December 2016	
Anvendt regnskabspraksis	11
<i>Accounting policies used</i>	
Resultatopgørelse	17
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	18
<i>Balance sheet</i>	
Noter	20
<i>Notes</i>	

Ledelsespåtegning

Management's report

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 31. august 2015 - 31. december 2016 for Gefion Group ApS.

The managing director has today presented the annual report of Gefion Group ApS for the financial year 31 August 2015 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 31. august 2015 - 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 31 August 2015 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

Direktion

Managing Director

Thomas Færch

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Gefion Group ApS

To the shareholders of Gefion Group ApS

Konklusion

Opinion

Vi har revideret årsregnskabet for Gefion Group ApS for regnskabsåret 31. august 2015 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

We have audited the annual accounts of Gefion Group ApS for the financial year 31 August 2015 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 31. august 2015 - 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 31 August 2015 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 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 <i>The company</i>	Gefion Group ApS Østergade 1, 2. sal 1100 København K
	CVR-nr.: 37 04 25 60 <i>Company reg. no.</i>
	Hjemsted: Københavns Kommune <i>Domicile: The City of Copenhagen</i>
	Regnskabsår: 31. august 2015 - 31. december 2016 <i>Financial year: 31 August 2015 - 31 December 2016</i>
	1. regnskabsår <i>1st financial year</i>
Direktion <i>Managing Director</i>	Thomas Færch
Revision <i>Auditors</i>	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse <i>Bankers</i>	Vestjysk Bank, Dalgasgade 29B, 7400 Herning

Selskabsoplysninger

Company data

Dattervirksomheder

Subsidiaries

GG Development 1 ApS, København
GG Development 2 ApS, København
GG Development 3 ApS, København
GG Development 4 ApS, København
GG Development 5 ApS, København
GG Development 6 ApS, København
GG Development 8 ApS, København
GG Development 9 ApS, København
GG Development 10 ApS, København
Ib Schönbergs Allé Holding ApS, København
GG Komplementarselskabet ApS, København
Komplementarselskabet GG 6 ApS, København
Komplementarselskabet GG 7 ApS, København
Komplementarselskabet GG 8 ApS, København
Komplementarselskabet GG 9 ApS, København
Komplementarselskabet GG 10 ApS, København
Komplementarselskabet GG 11 ApS, København
Komplementarselskabet GG 12 ApS, København
Komplementarselskabet Lundsgade 9 ApS, København

Hovedtal

Financial highlights

DKK in thousands.

2015/16
t.kr.

Resultatopgørelse:

Profit and loss account:

Bruttotab	
<i>Gross profit</i>	-20
Resultat af ordinær primær drift	
<i>Results from operating activities</i>	-20
Finansielle poster, netto	
<i>Net financials</i>	27.403
Årets resultat	
<i>Results for the year</i>	27.964

Balance:

Balance sheet:

Balancesum	
<i>Balance sheet sum</i>	50.731
Egenkapital	
<i>Equity</i>	28.114

Hoved- og nøgletallene for 2015/16 omfatter perioden 31. august 2015 - 31. december 2016.

The financial highlights for 2015/16 comprise the period 31 August 2015 - 31 December 2016.

Ledelsesberetning

Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter

The principal activities of the company

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg samt investering i fast ejendom eller ejendoms-selskaber og dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

The principal activities of the company are buying, selling, and investing in real estate or real estate companies and related activities.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Development in activities and financial matters

Årets resultat efter skat udgør 27.964 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

The results from ordinary activities after tax are DKK 27.964.000. 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 fi-nansielle 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 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.

The annual report for Gefion Group ApS is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises. Furthermore, the company has chosen to comply with some of the rules applying for class C enterprises.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

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 andre eksterne omkostninger.

The gross loss comprises other external costs.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Other external costs comprise costs for administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Net financials

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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 eliminering 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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Skat af årets resultat

Tax of the results for the year

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 posterings direkte i egenkapitalen.

The tax for the year comprises the current tax for the year and the changes in deferred tax, and it is recognised in the profit and loss account with the share referring to the results for the year and directly in the equity with the share referring to entries directly on the equity.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

The company is subject to the Danish legislation concerning compulsory joint taxation with the Danish group enterprises. The company acts as an administration company in relation to the joint taxation. This means that the total Danish tax payable of the income of the Danish consolidated companies is paid to the tax authorities by the company.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

The current Danish corporate tax is allocated among the jointly taxed companies in proportion to their respective taxable income (full allocation with reimbursement of tax losses).

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Tilknyttede 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

In connection with the acquisition of new group enterprises and associated enterprises, the acquisition method is applied, by which the acquirees' assets and liabilities are measured at fair value at the time of acquisition. Provisions for payment of costs for decided restructuring activities in the acquirees in relation to the acquisition are recognised. The tax effect of the revaluations carried out is taken into consideration.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Positive differences (goodwill) between cost and fair value of identifiable, acquired assets and liabilities, inclusive of liability provisions for restructuring, are recognised under equity investments in group enterprises, and they are amortised over their estimated useful life. The useful life is determined on the basis of the management's experience with the individual business areas. The amortisation period is maximum 20 years, being the longer for strategical acquirees with a strong market position and a long-range earnings potential. The book value of goodwill is evaluated currently and written down in the profit and loss account in those cases where the book value exceeds the expected future net income from the enterprise or the activity, to which the goodwill is attached.

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.

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

Selskabsskat og udskudt skat

Corporate tax and deferred tax

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Current tax receivable and tax liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on previous years' taxable income and prepaid taxes. Tax receivable and tax liabilities are set off to the extent that legal right of set-off exists and if the items are expected to be settled net or simultaneously.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Gefion Group ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Gefion Group ApS is jointly taxed with the Danish group companies and acts in this respect as the administration company. According to the rules of joint taxation, Gefion Group ApS is unlimited, jointly and severally liable towards the Danish tax authorities for the total corporation tax arising within the jointly taxed group of companies.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Payable and receivable joint taxation contributions are recognised in the balance sheet as "Receivable corporate tax" or "Payable corporate tax".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Deferred tax is measured on the basis of all temporary differences in assets and liabilities with a balance sheet focus.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Deferred tax is measured based on the tax rules and tax rates applying under the legislation on the balance sheet date and prevailing when the deferred tax is expected to be released as current tax.

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

Profit and loss account

<u>Note</u>	<u>31/8 2015</u> <u>- 31/12 2016</u>
Bruttotab <i>Gross loss</i>	-20.026
Driftsresultat <i>Operating profit</i>	-20.026
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Result from equity investments in group enterprises</i>	30.272.736
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Other financial income from group enterprises</i>	240.420
2 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	<u>-3.110.226</u>
Resultat før skat <i>Results before tax</i>	27.382.904
1 Skat af årets resultat <i>Tax on ordinary results</i>	<u>581.550</u>
Ordinært resultat efter skat <i>Results from ordinary activities after tax</i>	27.964.454
Årets resultat <i>Results for the year</i>	<u>27.964.454</u>
Forslag til resultatdisponering: <i>Proposed distribution of the results:</i>	
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	<u>27.964.454</u>
Disponeret i alt <i>Distribution in total</i>	<u>27.964.454</u>

Balance

Balance sheet

	31/12 2016
Aktiver Assets	
Note	
Anlægsaktiver Fixed assets	
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Equity investments in group enterprises</i>	31.261.338
Finansielle anlægsaktiver i alt <i>Financial fixed assets in total</i>	<u>31.261.338</u>
Anlægsaktiver i alt Fixed assets in total	<u>31.261.338</u>
Omsætningsaktiver Current assets	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Amounts owed by group enterprises</i>	12.840.281
4 Udskudte skatteaktiver <i>Deferred tax assets</i>	580.687
Andre tilgodehavender <i>Other debtors</i>	<u>5.350.363</u>
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>	<u>18.771.331</u>
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	<u>698.042</u>
Omsætningsaktiver i alt Current assets in total	<u>19.469.373</u>
Aktiver i alt Assets in total	<u>50.730.711</u>

Balance

Balance sheet

Passiver		31/12 2016
<i>Equity and liabilities</i>		
Note		
	Egenkapital	
	<i>Equity</i>	
5	Virksomhedskapital	
	<i>Contributed capital</i>	50.000
7	Overført resultat	
	<i>Results brought forward</i>	28.064.454
	Egenkapital i alt	
	<i>Equity in total</i>	28.114.454
	Gældsforpligtelser	
	<i>Liabilities</i>	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	
	<i>Debt to group enterprises</i>	561.084
	Anden gæld	
	<i>Other debts</i>	22.055.173
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	
	<i>Short-term liabilities in total</i>	22.616.257
	Gældsforpligtelser i alt	
	<i>Liabilities in total</i>	22.616.257
	Passiver i alt	
	<i>Equity and liabilities in total</i>	50.730.711
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	<i>Mortgage and securities</i>	

Noter

Notes

	31/8 2015
	- 31/12 2016
	<hr/>
1. Skat af årets resultat	
<i>Tax on ordinary results</i>	
Skat af årets resultat	
<i>Tax of the results for the year, parent company</i>	-863
Årets regulering af udskudt skat	
<i>Adjustment for the year of deferred tax</i>	-580.687
	<hr/>
	-581.550
	<hr/>
2. Øvrige finansielle omkostninger	
<i>Other financial costs</i>	
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	
<i>Financial costs, group enterprises</i>	18.153
Andre finansielle omkostninger	
<i>Other financial costs</i>	3.092.073
	<hr/>
	3.110.226
	<hr/>

Noter

Notes

	<u>31/12 2016</u>
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Equity investments in group enterprises</i>	
Kostpris 31. august 2015 <i>Acquisition sum, opening balance 31 August 2015</i>	0
Tilgang i årets løb <i>Additions during the year</i>	988.602
Afgang i årets løb <i>Disposals during the year</i>	<u>-50.000</u>
Kostpris 31. december 2016 <i>Cost 31 December 2016</i>	<u>938.602</u>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill <i>Results for the year before goodwill amortisation</i>	<u>30.322.736</u>
Opskrivninger 31. december 2016 <i>Revaluation 31 December 2016</i>	<u>30.322.736</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 <i>Book value 31 December 2016</i>	<u>31.261.338</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	Regnskabs- mæssig vær- di hos Gefion Group ApS <i>Book value at Gefion Group ApS</i>
	<i>Share of ownership</i>	<i>Equity</i>	<i>Results for the year</i>	
GG Development 1 ApS, København	100 %	27.586	-22.414	27.586
GG Development 2 ApS, København	100 %	43.627	-6.373	43.627
GG Development 3 ApS, København	100 %	43.627	-6.373	43.627
GG Development 4 ApS, København	100 %	0	0	50.000
GG Development 5 ApS, København	100 %	0	0	50.000
GG Development 6 ApS, København	100 %	0	0	50.000
GG Development 8 ApS, København	100 %	0	0	50.000

Noter

Notes

GG Development 9 ApS, København	100 %	0	0	50.000
GG Development 10 ApS, København	100 %	0	0	50.000
Ib Schønbergs Allé Holding ApS, København	100 %	30.384.373	30.334.373	30.384.373
GG Komplementarselskabet ApS, København	100 %	51.703	1.703	51.703
Komplementarselskabet GG 6 ApS, København	100 %	49.396	2.737	49.396
Komplementarselskabet GG 7 ApS, København	100 %	49.396	2.737	49.396
Komplementarselskabet GG 8 ApS, København	100 %	49.396	2.737	49.399
Komplementarselskabet GG 9 ApS, København	100 %	49.396	2.737	49.396
Komplementarselskabet GG 10 ApS, København	100 %	49.396	2.737	49.396
Komplementarselskabet GG 11 ApS, København	100 %	54.017	2.654	54.017
Komplementarselskabet GG 12 ApS, København	100 %	54.017	2.654	54.017
Komplementarselskabet Lundsgade 9 ApS, København	100 %	55.405	2.827	55.405
		<u>30.961.335</u>	<u>30.322.736</u>	<u>31.261.338</u>

Noter

Notes

	<u>31/12 2016</u>
4. Udskudte skatteaktiver	
<i>Deferred tax assets</i>	
Udskudte skatteaktiver 31. august 2015	
<i>Deferred tax assets 31 August 2015</i>	0
Udskudt skat af årets resultat	
<i>Deferred tax of the results for the year</i>	<u>580.687</u>
	<u>580.687</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:	
<i>The following items are subject to deferred tax:</i>	
Fremført underskud	
<i>Losses brought forward</i>	<u>580.687</u>
	<u>580.687</u>
5. Virksomhedskapital	
<i>Contributed capital</i>	
Virksomhedskapital 31. august 2015	
<i>Contributed capital 31 August 2015</i>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>
6. Overkurs ved emission	
<i>Share premium account</i>	
Overkurs ved emission 31. august 2015	
<i>Share premium account 31 August 2015</i>	100.000
Overført til frie reserver	
<i>Transferred to results brought forward</i>	<u>-100.000</u>
	<u>0</u>

Noter

Notes

	<u>31/12 2016</u>
7. Overført resultat	
<i>Results brought forward</i>	
Overført resultat 31. august 2015	
<i>Results brought forward 31 August 2015</i>	0
Årets overførte overskud eller underskud	
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	27.964.454
Overført fra overkursfond	
<i>Transferred from share premium account</i>	<u>100.000</u>
	<u>28.064.454</u>

Noter

Notes

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Mortgage and securities

Selskabet har til sikkerhed for Ib Schønbergs Allé Holding ApS' gæld til Scope Investment ApS givet pant i anparterne i datterselskabet, som pr. 31. december 2016 har en bogført værdi på 30.412.373 kr. Gælden inklusive tilskrevne renter udgør pr. 31. december 2016 40.862.170 kr. Herudover har selskabet sammen med Gefion Group Ejendomsudvikling K/S stillet tabskaution på 10.000.000 kr. for lånets hovedstol, som udgør 39.243.381 kr. Gefion Group ApS er registreret som primær kautionist.

As security for the debt of Ib Schønbergs Allé Holding ApS to Scope Investments ApS, the company has issued mortgage in the shares in the subsidiary, which has a book value of DKK 30.412.373 on December 31, 2016. The debt including accrued interests has a book value of DKK 40.862.170 on December 31, 2016. In addition, the company has put up guarantee of DKK 10.000.000 together with Gefion Group Ejendomsudvikling K/S for the principal loan of DKK 39.243.381. Gefion Group ApS has been registered as the primary guarantor.

Selskabet har til sikkerhed for GG Development 1 ApS' gæld til Gefion Group Ejendomsudvikling K/S, med hovedstol på 5.500.000 kr., givet pant i anparterne i datterselskabet, som pr. 31. december 2016 har en bogført værdi på 27.586 kr. Gælden inklusiv tilskrevne renter udgør pr. 31. december 2016 4.842.121 kr. Selskabet indestår endvidere som selvskyldnerkautionist for lånets tilbagebetaling.

As security for the debt of GG Development 1 ApS to Gefion Group Ejendomsudvikling K/S with principal of DKK 5.500.000, the company has issued mortgage in the shares in the subsidiary, which has a book value of DKK 27.586. The debt including accrued interests has a book value on December 31, 2016 of DKK 4.842.121. In addition, the company has put up suretyship for the repayment of the loan.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for datterselskabets 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.

The company has put up suretyship for the debt of GG Development 1 ApS to Scope Investments 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.

Noter

Notes

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Mortgage and securities (continued)

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for Gefion Group Ejendomsudvikling K/S' gæld til henholdsvis Thomas W. Færch (hovedstol 3.000.000 kr.), Inv. Selskabet af 12.06.2009 ApS (hovedstol 3.000.000 kr.) og Investeringselskabet Artha Max A/S (hovedstol 2.000.000 kr.). Den samlede gæld inklusive tilskrevne renter udgør pr. 31. december 8.081.644 kr.

The company has put up suretyship for the debt of Gefion Group Ejendomsudvikling K/S to Thomas W. Færch (principal of DKK 3.000.000), Inv. Selskabet af 12.06.2009 ApS (principal of DKK 3.000.000) and Investeringselskabet Artha Max A/S (principal of DKK 2.000.000) respectively. The total debt including interests has a book value on December 31, 2016 of DKK 8.801.644.

Selskabet har til sikkerhed for gæld i selskaberne 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 Stockholmsgade ApS og Secure Amager Strandvej ApS med samlet hovedstol på 366.000.000 kr., givet pant i kapitalandelene i de enkelte K/S'ers komplementar-selskaber, som pr. 31. december 2016 har en samlet regnskabsmæssig værdi på 251.604 kr. Den samlede gæld inklusive tilskrevne renter udgør pr. 31. december 2016 394.742.957 kr.

As security for the debt of 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 Stockholmsgade ApS and Secure Amager Strandvej ApS respectively with a total principal of DKK 366.000.000 the company has issued mortgage in the shares in each of the complementary companies which has a total book value on December 31, 2016 of DKK 251.604. The total debt including interests has a book value on December 31, 2016 of DKK 394.742.957.