

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

K/S GG VED STADSGRAVEN 15

Østergade 1, 1.

1100 København K

CVR-nr. 38 18 28 38

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2021

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	10
Balance pr. 31. december 2020	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

S.nr. 955220
sp/sk

Selskab

K/S GG Ved Stadsgraven 15
c/o Gefion Group A/S
Østergade 1, 1.
1100 København K

CVR-nr. 38 18 28 38

Hjemsted: København

Direktion

GG Development 5 ApS

Bestyrelse

Jan Severin Sølbæk

Niels Henrik Nissen

Thomas Færch

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

K/S GG Ved Stadsgraven 15' hovedaktivitet har i år været at investere i ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. -44.037.

Der er i årsrapporten hensat 30 mio.kr. til forventede færdiggørelsesomkostninger på det igangværende ejendomsprojekt.

Der er indgået aftale om overdragelse med en værdisætning af ejendommen på 170 mio.kr. hvorfor der er sket nedskrivning af værdien hertil.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for K/S GG Ved Stadsgraven 15.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 21. juni 2021

I direktionen

GG Development 5 ApS
Direktør Thomas Færch

I bestyrelsen

Jan Severin Sølboek
Formand

Niels Henrik Nissen
Bestyrelsesmedlem

Thomas Færch
Bestyrelsesmedlem

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejeren i K/S GG Ved Stadsgraven 15**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S GG Ved Stadsgraven 15 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Søborg, den 21. juni 2021

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne23408

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "lejeindtægter og ejendomsomkostninger" og "eksterne omkostninger".

Lejeindtægter og ejendomsomkostninger

Lejeindtægter omfatter opkrævet husleje vedrørende regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendommene direkte henførbare driftsomkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgs- og administrationsomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da dette påhviler den enkelte kommanditist.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Ejendomme under opførelse**

Byggeprojekter værdiansættes til kostpris eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere. Kostprisen omfatter udover anskaffelsespris, de direkte henførbare omkostninger der i byggeperioden er medgået til projektet, herunder finansieringsomkostninger.

Årets nedskrivning til nettorealiseringsværdi indregnes under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BRUTTOFORTJENESTE	-9.287.157	-166.332
1 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-34.749.403</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-44.036.560	-166.332
Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>-1.670</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-44.036.560</u></u>	<u><u>-168.002</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>-44.036.560</u>	<u>-168.002</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-44.036.560</u></u>	<u><u>-168.002</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
1,3 Ejendomme under opførelse	<u>170.000.000</u>	<u>102.336.103</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>170.000.000</u>	<u>102.336.103</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>170.000.000</u>	<u>102.336.103</u>
Andre tilgodehavender	399.624	234.697
Periodeafgrænsningsposter	<u>42.056</u>	<u>45.884</u>
TILGODEHAVENDER	<u>441.680</u>	<u>280.581</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>822.371</u>	<u>4.660.917</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.264.051</u>	<u>4.941.498</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>171.264.051</u></u>	<u><u>107.277.601</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Virksomhedskapital	51.000.000	51.000.000
Overført resultat	<u>-45.167.839</u>	<u>-1.131.279</u>
EGENKAPITAL	<u>5.832.161</u>	<u>49.868.721</u>
Andre hensatte forpligtelser	<u>30.100.000</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>30.100.000</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.906.274	1.324.496
Anden gæld	<u>131.425.616</u>	<u>56.084.384</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>135.331.890</u>	<u>57.408.880</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>135.331.890</u>	<u>57.408.880</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>171.264.051</u></u>	<u><u>107.277.601</u></u>

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I ALT</u>
Egenkapital pr. 1/1 2019	51.000.000	-963.277	50.036.723
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-168.002</u>	<u>-168.002</u>
Egenkapital pr. 1/1 2020	51.000.000	-1.131.279	49.868.721
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-44.036.560</u>	<u>-44.036.560</u>
Egenkapital pr. 31/12 2020	<u><u>51.000.000</u></u>	<u><u>-45.167.839</u></u>	<u><u>5.832.161</u></u>

1 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Kostpris pr. 1/1 2020	102.336.103	0
Tilgang i året	<u>102.413.300</u>	<u>102.336.103</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2020	<u>204.749.403</u>	<u>102.336.103</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2020	0	0
Årets nedskrivninger	34.749.403	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2020	<u>34.749.403</u>	<u>0</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2020	<u>170.000.000</u>	<u>102.336.103</u>
Der er indregnet renter med	<u>22.132.130</u>	<u>6.859.029</u>
2 <u>Andre hensatte forpligtelser</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Hensat til færdiggørelse ejendomme under opførelse	<u>30.100.000</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>30.100.000</u>	<u>0</u>

Opgørelsen af hensættelser til færdiggørelse af det igangværende ejendomsprojekt er baseret på realiserede omkostninger i nyt år tillagt budgetterede restomkostninger frem til færdiggørelse opgjort af byggerådgiver. I hensættelsen er ligeledes medtaget estimerede renter og dagbøder frem til aflevering til slutinvestor. Hensættelsen er beregnet på baggrund af forventet aflevering af byggeriet i august 2021.

3 Pantsætninger og
sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 88.000.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 170.000.000 er deponeret som sikkerhed for långiver.

PENNEO

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

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

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-401651125249

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-06-29 12:56:25Z

NEM ID 

Thomas Færch

Direktør

På vegne af: GG Development 5 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-569769293404

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-06-29 13:02:38Z

NEM ID 

Thomas Færch

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: GG Development 5 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-569769293404

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-06-29 13:02:38Z

NEM ID 

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-093413329546

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-06-29 14:58:07Z

NEM ID 

Niels Henrik Nissen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-167757105508

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-06-29 18:16:31Z

NEM ID 

Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 2.106.xxx.xxx

2021-06-29 20:57:58Z

NEM ID 

Thomas Færch

Dirigent

På vegne af: GG Development 5 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-569769293404

IP: 31.3.xxx.xxx

2021-06-30 09:14:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DE2K7-46DOM-0UHW2-1B84H-USU38-OYOKQ

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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