

Årsrapport 12. maj - 31. december 2015

Annual report 12 May - 31 December 2015

CVR-nr. 36 89 81 94

Company reg. no. 36 89 81 94

K/S GG 12

c/o Gefion Group

Østergade 1, 2.

1100 København K

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. marts 2016

The annual report has been submitted and approved by the general meeting on 7 March 2016.

Thomas W. Færch
Dirigent
Chairman of the meeting

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger	
Reports	
Ledelsespåtegning <i>Management's report</i>	1
Den uafhængige revisors erklæringer <i>The independent auditor's reports</i>	2
Ledelsesberetning	
Management's review	
Selskabsoplysninger <i>Company data</i>	5
Hovedtal <i>Financial highlights</i>	6
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	7
Årsregnskab 12. maj - 31. december 2015	
Annual accounts 12 May - 31 December 2015	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies used</i>	8
Resultatopgørelse <i>Profit and loss account</i>	12
Balance <i>Balance sheet</i>	13
Noter <i>Notes</i>	15

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 %.*

Ledelsespåtegning

Management's report

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 12. maj - 31. december 2015 for K/S GG 12.

The management has today presented the annual report of K/S GG 12 for the financial year 12 May to 31 December 2015.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. maj - 31. december 2015.

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 2015 and of the company's results of its activities in the financial year 12 May to 31 December 2015.

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 7. marts 2016 / 2016

København K, 7 March 2016

Komplementar

General partner

Komplementarselskabet GG 12 ApS

Thomas W. Færch

Den uafhængige revisors erklæringer

The independent auditor's reports

Til kommanditisterne i K/S GG 12

To the limited partners of K/S GG 12

Påtegning på årsregnskabet

Report on the annual accounts

Vi har revideret årsregnskabet for K/S GG 12 for regnskabsåret 12. maj - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

We have audited the annual accounts of K/S GG 12 for the financial year 12 May to 31 December 2015, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

The management's responsibility 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. Furthermore, the management is responsible for such internal control as it determines necessary in order to prepare annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Revisors ansvar

Auditor's responsibility

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

Our responsibility is to express an opinion on the annual accounts based on our audit. We conducted our audit in accordance with international standards on auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts are free from material misstatements.

Den uafhængige revisors erklæringer

The independent auditor's reports

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the annual accounts. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatements in the annual accounts, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the company's preparation of annual accounts that give a true and fair view 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. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the management, as well as the overall presentation of the annual accounts.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

The audit has not resulted in any qualification.

Konklusion

Opinion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. maj - 31. december 2015 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 2015 and of the results of the company's operations for the financial year 12 May to 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors erklæringer

The independent auditor's reports

Udtalelse om ledelsesberetningen

Statement on the management's review

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the management's review. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the annual accounts. On this basis, it is our opinion that the information provided in the management's review is consistent with the annual accounts.

Glostrup, den 7. marts 2016

Glostrup, 7 March 2016

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
State Authorised Public Accountants
CVR-nr. 14 11 92 99

Peter Krogsrud Eriksen
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company data

Selskabet*The company*

K/S GG 12
c/o Gefion Group
Østergade 1, 2.
1100 København K

CVR-nr.: 36 89 81 94

Company reg. no.:

Stiftet: 12. maj 2015

Established: 12 May 2015

Hjemsted: Københavns Kommune

Domicile: The City of Copenhagen

Regnskabsår: 12. maj - 31. december

Financial year: 12 May - 31 December

1. regnskabsår

1st financial year

Komplementar*General partner*

Komplementarselskabet GG 12 ApS

Revision*Auditors*

PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56
2600 Glostrup

Bankforbindelse*Bankers*

Handelsbanken, Amaliegade 3, 1256 København K

Hovedtal

Financial highlights

DKK in thousands.

2015
t.kr.

Resultatoppgørelse:

Profit and loss account:

Bruttoresultat	
<i>Gross profit</i>	336
Resultat af ordinær primær drift	
<i>Results from operating activities</i>	336
Finansielle poster, netto	
<i>Net financials</i>	-245
Årets resultat	
<i>Results for the year</i>	91

Balance:

Balance sheet:

Balancesum	
<i>Balance sheet sum</i>	54.388
Egenkapital	
<i>Equity</i>	91

Ledelsesberetning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

The principal activities of the company

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i 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

Det ordinære resultat efter skat udgør 91 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

The results from ordinary activities after tax are DKK 91.000. The management considers 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 K/S GG 12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

The annual report for K/S GG 12 is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B 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

Bruttofortjeneste

Gross profit

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

The gross profit comprises the net turnover and other 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Other external costs comprise costs for administration.

Finansielle poster

Net financials

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Net financials include interest income, interest expenses, and realised and unrealised capital gains and losses on financial assets and liabilities. Net financials are recognised in the profit and loss account with the amounts concerning the financial year.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Skat af årets resultat

Tax of the results for the year

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

Taxes have not been recognised in the annual report, as these lie with the individual limited partners.

BALANCEN

THE BALANCE SHEET

Igangværende arbejder for fremmed regning

Work in progress for the account of others

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Work in progress for the account of others is measured at the market value of the work performed. The market value is measured on basis of the scope of completion on the balance sheet date and the total expected income from the individual work in progress.

Når salgsværdien på en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealisationseværdien, såfremt denne er lavere.

When the market value of a contract can not be determined reliably, the sales value is measured at the costs incurred or at the net realisable value, if this is lower.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og forudbetalinger.

The individual work in progress is recognised in the balance sheet under debtors or liabilities, depending on the net value of the sales price with deduction of prepayments and amounts invoiced on account.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Costs in connection with sales work and the achievement of contracts are recognised in the profit and loss account when incurred.

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

Gældsforpligtelser

Liabilities

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Financial liabilities related to borrowings are recognised at the received proceeds with the deduction of transaction costs incurred. In following periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value by use of the effective interest. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the profit and loss account during the term of the loan.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Mortgage debt and bank debt are for instance measured at amortised cost. As to cash loans, this corresponds to the outstanding debt of the loan. For bond loans, the amortised cost corresponds to an outstanding debt calculated as the underlying cash value at the date of borrowing adjusted by amortisation of the market value adjustment on the date of the borrowing carried out over the repayment period.

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>12/5 - 31/12</u> <u>2015</u>
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>	336.129
1 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	<u>-245.120</u>
Årets resultat <i>Results for the year</i>	<u>91.009</u>
 Forslag til resultatdisponering: <i>Proposed distribution of the results:</i>	
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	<u>91.009</u>
Disponeret i alt <i>Distribution in total</i>	<u>91.009</u>

Balance

Balance sheet

Aktiver Assets		31/12 2015
<u>Note</u>		<u></u>
Omsætningsaktiver Current assets		
Igangværende arbejder for fremmed regning <i>Work in progress for the account of others</i>		<u>52.097.645</u>
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>		<u>52.097.645</u>
Likvide beholdninger <i>Cash funds</i>		<u>2.290.112</u>
Omsætningsaktiver i alt Current assets in total		<u>54.387.757</u>
Aktiver i alt Assets in total		<u>54.387.757</u>

Balance

Balance sheet

Passiver <i>Equity and liabilities</i>		31/12 2015
Note		31/12 2015
Egenkapital <i>Equity</i>		
3	Overført resultat <i>Results brought forward</i>	91.009
	Egenkapital i alt <i>Equity in total</i>	91.009
 Gældsforpligtelser <i>Liabilities</i>		
	Kreditinstitutter i øvrigt <i>Credit institutions</i>	47.000.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	47.000.000
	Kortfristet del af langfristet gæld <i>Short-term part of long-term liabilities</i>	79.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade creditors</i>	1.969
	Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Debt to group enterprises</i>	4.243.192
	Anden gæld <i>Other debts</i>	2.972.187
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Short-term liabilities in total</i>	7.296.748
	Gældsforpligtelser i alt <i>Liabilities in total</i>	54.296.748
	 Passiver i alt <i>Equity and liabilities in total</i>	 54.387.757
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Mortgage and securities</i>		

Noter

Notes

	<u>12/5 - 31/12 2015</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder <i>Financial costs, group enterprises</i>	243.192
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	1.928
	<u>245.120</u>
	<u>31/12 2015</u>
2. Grunde og bygninger <i>Land and property</i>	
Tilgang i årets løb <i>Additions during the year</i>	43.000.000
Overførsler <i>Transfers</i>	-43.000.000
Kostpris 31. december 2015 <i>Cost 31 December 2015</i>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 <i>Book value 31 December 2015</i>	<u>0</u>
3. Overført resultat <i>Results brought forward</i>	
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	91.009
	<u>91.009</u>

Noter

Notes

4. Gældsforpligtelser

Liabilities

	Afdrag første år <i>Instalments first year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Outstanding debt after 5 years</i>	Gæld i alt 31/12 2015 <i>Debt in total 31 Dec 2015</i>
Kreditinstitutter i øvrigt <i>Credit institutions</i>	0	0	47.000.000
Deposita <i>Deposits</i>	79.400	0	79.400
	79.400	0	47.079.400

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Mortgage and securities

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 51.000 t.kr. og 1.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i igangværende arbejder, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 49.219 t.kr.

The company has issued owner's mortgage at a total amount of TDKK 51.000 and TDKK 1.000 as security for liabilities to credit institutions. The owner's mortgage provides mortgage on work in progress representing a book value of TDKK 49.219 on the balance sheet date.