

---

# ***Onsgaarden ApS***

c/o DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000  
Frederiksberg

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 33 15 82 70

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/5 2017

Inge Leth  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Onsgaarden ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2017

## Direktion

Kim Nielsen

Hans Christian Melgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Onsgaarden ApS

## Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Onsgaarden ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

København, den 29. maj 2017  
**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard  
statsautoriseret revisor

København, den 29. maj 2017  
**ERNST & YOUNG**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Karstensen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Onsgaarden ApS  
c/o DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 33 15 82 70  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 21. september 2010  
Hjemstedskommune: København

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, eje, udvikle og udleje ejendommen beliggende Gl. Kongevej 74A, 1850 Frederiksberg C og ejendommen benævnt "Onsgaarden", beliggende Strandvejen 185-189, Margrethevej 2-6 og Aurehøjvej 1-5 A-b, 2900 Hellerup.

## Direktion

Kim Nielsen  
Hans Christian Melgaard

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvold Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

# Resultatopgørelse

## 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>24.425.165</b>	<b>23.837.710</b>
Andre driftsindtægter		35.069	215.032
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-5.513.198	-5.856.781
Andre eksterne omkostninger		-2.326.181	-2.323.411
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>16.620.855</b>	<b>15.872.550</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1	68.487.184	21.861.519
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>85.108.039</b>	<b>37.734.069</b>
Personaleomkostninger	2	-131.043	-305.877
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>84.976.996</b>	<b>37.428.192</b>
Finansielle indtægter		653.075	29.114
Finansielle omkostninger		-15.160.269	-13.167.756
<b>Resultat før skat</b>		<b>70.469.802</b>	<b>24.289.550</b>
Skat af årets resultat	3	-15.518.360	-4.446.349
<b>Årets resultat</b>		<b>54.951.442</b>	<b>19.843.201</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		54.951.442	19.843.201
		<b>54.951.442</b>	<b>19.843.201</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		592.047.818	519.970.838
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>592.047.818</b>	<b>519.970.838</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>592.047.818</b>	<b>519.970.838</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.521	78.022
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		453.616	1.613.388
Andre tilgodehavender		219.353	217.065
Periodeafgrænsningsposter		1.787	221.592
<b>Tilgodehavender</b>		<b>694.277</b>	<b>2.130.067</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.290.556</b>	<b>12.725.071</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.984.833</b>	<b>14.855.138</b>
<b>Aktiver</b>		<b>595.032.651</b>	<b>534.825.976</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve vedrørende finansielle instrumenter		0	-6.150.630
Overført resultat		161.865.007	106.913.565
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>162.865.007</b>	<b>101.762.935</b>
Hensættelse til udskudt skat		33.780.487	16.770.132
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>33.780.487</b>	<b>16.770.132</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	380.651.655
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>380.651.655</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	0	1.032.867
Kreditinstitutter		0	11.129.477
Leverandører af varer og tjenesteydelser		205.509	918.166
Gæld til tilknyttede virksomheder		480.494	284.776
Gæld til selskabsdeltagere		382.570.580	0
Selskabsskat		242.798	0
Anden gæld		13.158.940	20.668.588
Periodeafgrænsningsposter		1.728.836	1.607.380
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>398.387.157</b>	<b>35.641.254</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>398.387.157</b>	<b>416.292.909</b>
<b>Passiver</b>		<b>595.032.651</b>	<b>534.825.976</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	68.487.184	21.861.519
	<b><u>68.487.184</u></b>	<b><u>21.861.519</u></b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	128.555	301.288
Andre omkostninger til social sikring	2.488	4.589
	<b><u>131.043</u></b>	<b><u>305.877</u></b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	245.696	0
Årets udskudte skat	15.272.664	4.446.349
	<b><u>15.518.360</u></b>	<b><u>4.446.349</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar 2016	446.464.009
Tilgang i årets løb	3.589.796
Kostpris 31. december 2016	<u>450.053.805</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	73.506.829
Årets værdireguleringer	68.487.184
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>141.994.013</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>592.047.818</u></b>

Dagsværdi er fastlagt i overensstemmelse med overdragelsesaftale mellem 2 uafhængige parter indgået i december 2016.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	376.431.384
Mellem 1 og 5 år	0	4.220.271
Langfristet del	<u>0</u>	380.651.655
Inden for 1 år	<u>0</u>	1.032.867
	<b><u>0</u></b>	<b><u>381.684.522</u></b>

Prioritetsgælden er indfriet i forbindelse med salg af selskabet. Ny finansiering er optaget hos nye selskabsdeltagere.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve vedrørende finansielle instrumenter	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2016	1.000.000	-6.150.630	106.913.565	101.762.935
Indfrielse af renteswap	0	6.150.630	0	6.150.630
Årets resultat	0	0	54.951.442	54.951.442
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>161.865.007</b>	<b>162.865.007</b>

Selskabskapitalen består af 1.000.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. PPLUS Re Capital A/S er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens sambeskattede selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Onsgaarden ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter 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.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

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

# Noter, regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendomme på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Værdiansættelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond iht. Bolireguleringslovens §18b indregnes under andre tilgodehavende.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## **Noter, regnskabspraksis**

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.