

---

# ***Onsgaarden ApS***

c/o Thylander Gruppen, Store Strandstræde 19, 1,  
1255 København K

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 33 15 82 70

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/4 2016

Carsten Viggo Bæk  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 10

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. april 2016

## Direktion

Lars Thylander

Carsten Viggo Bæk

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Onsgaarden ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Onsgaarden ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

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.

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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

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 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard  
statsautoriseret revisor

Henrik Nyvang  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Onsgaarden ApS  
c/o Thylander Gruppen  
Store Strandstræde 19, 1  
1255 København K

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

Lars Thylander  
Carsten Viggo Bæk

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Resultatopgørelse

## 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>23.837.710</b>	<b>23.933.739</b>
Andre driftsindtægter		215.032	56.279
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-5.856.781	-5.650.226
Andre eksterne omkostninger		-2.323.411	-1.696.903
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>15.872.550</b>	<b>16.642.889</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1	21.861.519	25.856.154
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>37.734.069</b>	<b>42.499.043</b>
Personaleomkostninger	2	-305.877	-289.816
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>37.428.192</b>	<b>42.209.227</b>
Finansielle indtægter		29.114	18.886
Finansielle omkostninger	3	-13.167.756	-13.184.567
<b>Resultat før skat</b>		<b>24.289.550</b>	<b>29.043.546</b>
Skat af årets resultat	4	-4.446.349	-6.442.603
<b>Årets resultat</b>		<b>19.843.201</b>	<b>22.600.943</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		19.843.201	22.600.943
		<b>19.843.201</b>	<b>22.600.943</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		519.970.838	494.992.900
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>519.970.838</b>	<b>494.992.900</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>519.970.838</b>	<b>494.992.900</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		78.022	491.621
Andre tilgodehavender		217.065	459.153
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.613.388	0
Periodeafgrænsningsposter		221.592	250.942
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.130.067</b>	<b>1.201.716</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.725.071</b>	<b>15.507.795</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.855.138</b>	<b>16.709.511</b>
<b>Aktiver</b>		<b>534.825.976</b>	<b>511.702.411</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve vedrørende finansielle instrumenter		-6.150.630	-11.005.416
Overført resultat		106.913.565	87.070.364
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>101.762.935</b>	<b>77.064.948</b>
Hensættelse til udskudt skat		16.770.132	10.677.833
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>16.770.132</b>	<b>10.677.833</b>
Gæld til realkreditinstitutter		380.651.655	381.712.179
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>380.651.655</b>	<b>381.712.179</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.032.867	0
Kreditinstitutter		11.129.477	13.102.042
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	39.491
Leverandører af varer og tjenesteydelser		918.166	712.422
Gæld til tilknyttede virksomheder		284.776	740.162
Anden gæld		20.668.588	26.273.172
Periodeafgrænsningsposter		1.607.380	1.380.162
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>35.641.254</b>	<b>42.247.451</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>416.292.909</b>	<b>423.959.630</b>
<b>Passiver</b>		<b>534.825.976</b>	<b>511.702.411</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		



# Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	21.861.519	25.574.581
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	281.573
	<u>21.861.519</u>	<u>25.856.154</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	301.288	284.622
Andre omkostninger til social sikring	4.589	5.194
	<u>305.877</u>	<u>289.816</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>1</u>
Der er i regnskabsåret ikke udbetalt vederlag til direktionen.		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	405.776
Andre finansielle omkostninger	13.167.756	12.778.791
	<u>13.167.756</u>	<u>13.184.567</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	4.446.349	6.442.603
	<u>4.446.349</u>	<u>6.442.603</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar 2015	443.347.590
Tilgang i årets løb	3.116.419
Kostpris 31. december 2015	<u>446.464.009</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	51.645.310
Årets værdireguleringer	21.861.519
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>73.506.829</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>519.970.838</u></b>

Afkastkrav ved værdiansættelse: 2,90-6,00%

Afkastprocenten er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau.

Beliggenhed: Hellerup og Frederiksberg

Antal kvadratmeter: 21.556

Karakteristika: Bolig, erhverv og parkering

Udlejningsgrad pr. 31. december 2015: 96 %

Følsomhedsanalyse: Stigning i afkastkrav med 0,25% point medfører reduktion i værdi på ca. DKK 34 mio.

## 6 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:

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	376.431.384	381.712.179
Mellem 1 og 5 år	4.220.271	0
Langfristet del	<u>380.651.655</u>	<u>381.712.179</u>
Inden for 1 år	1.032.867	0
	<b><u>381.684.522</u></b>	<b><u>381.712.179</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve vedrørende finansielle instrumenter	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	-11.005.416	87.070.364	77.064.948
Regulering renteswap til dagsværdi	0	4.854.786	0	4.854.786
Årets resultat	0	0	19.843.201	19.843.201
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-6.150.630</b>	<b>106.913.565</b>	<b>101.762.935</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.

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	519.970.838	494.992.900
--	-------------	-------------

### Eventualaktiver

Selskabets investeringsejendom har ved udgang af regnskabsåret en negativ §18b saldo på i alt TDKK 8.851 der ikke er indregnet i årsrapporten.

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution overfor TGP F ApS, Dr. Tværgade 8 ApS og K/S Christianshavn Kanal 4, herudover er bankindeståender på TDKK 1.596 pr. 31. december 2015 stillet til sikkerhed for bankengagement, hvor den samlede regnskabsmæssige nettoværdi af gæld og negative rentesikringsaftaler pr. 31. december 2015 udgør TDKK 2.070.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. TG Partners 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.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Onsgaarden ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Som konsekvens af ændring af årsregnskabsloven ændres regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

I forbindelse med implementering af praksisændringen er det besluttet at anvende overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015 hvorved sammenligningstal for 2014 ikke er tilpasset. Praksisændringen har påvirket årets resultat og egenkapital med DKK 238.637.

Bortset fra ovenstående område er der anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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".

## Regnskabspraksis

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

### Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede 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 afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den afdækkede 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.

## 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.

# 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.

## **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.