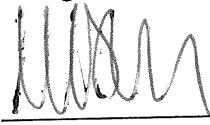


Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. maj 2014.



Michael Transø Schultz
Dirigent

Bygaden 28 ApS
CVR-nr. 35 24 39 41

Årsrapport

2013



B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 3 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Årsregnskab 17. maj - 31. december 2013 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Bygaden 28 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. maj - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 21. maj 2014

Direktion

Michael Transø Schultz



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Bygaden 28 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Bygaden 28 ApS for regnskabsåret 17. maj - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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.

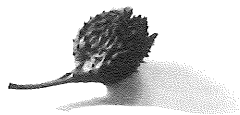
Revisors ansvar

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 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.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. maj - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 21. maj 2014

Baagø | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben B. Petersen

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Bygaden 28 ApS
c/o Schultzlaw ApS
Slotsgade 59, 1.
3400 Hillerød

CVR-nr.: 35 24 39 41
Hjemsted: Hillerød
Regnskabsår: 17. maj 2013 - 31. december 2013

Direktion

Michael Transø Schultz

Revision

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Martinsvej 7-9
1926 Frederiksberg C

Modervirksomhed

Rubidium Holding ApS, Hillerød



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bygaden 28 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Sammenligningstal er ikke anført, da det er selskabets første regnskabsår.

Årsrapporten er aflagt efter følgende regnskabspraksis og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bygaden 28 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Resultatopgørelse 17. maj - 31. december

| <u>Note</u> | 2013 kr. |
|--|----------------|
| Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme | 6.000 |
| Andre eksterne omkostninger | -12.673 |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -26.401 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | 21.382 |
| Resultat før finansielle poster | -11.692 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -16.032 |
| Resultat før skat | -27.724 |
| 3 Skat af årets resultat | 7.577 |
| Årets resultat | -20.147 |
| Forslag til resultatdisponering: | |
| Disponeret fra overført resultat | -20.147 |
| Disponeret i alt | -20.147 |

**Balance****Aktiver**

| <u>Note</u> | <u>31/12 2013</u> <u>kr.</u> |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Anlægsaktiver | |
| 4 Investeringsejendomme | 606.574 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>606.574</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>606.574</u> |
| Omsætningsaktiver | |
| Tilgodehavende selskabsskat | 12.277 |
| Andre tilgodehavender | 1.220 |
| Tilgodehavender i alt | <u>13.497</u> |
| Likvide beholdninger | <u>980</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>14.477</u> |
| Aktiver i alt | <u>621.051</u> |



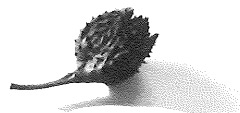
Balance

Passiver

| <u>Note</u> | 31/12 2013 kr. |
|--|--------------------|
| Egenkapital | |
| 5 Virksomhedskapital | 80.000 |
| 5 Overført resultat | -20.147 |
| Egenkapital i alt | 59.853 |
| Hensatte forpligtelser | |
| Hensættelser til udskudt skat | 4.700 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 4.700 |
| Gældsforpligtelser | |
| 6 Gæld til realkreditinstitutter | 241.144 |
| 7 Gæld til tilknyttede virksomheder | 286.267 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 527.411 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 7.271 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 11.250 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 10.566 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 29.087 |
| Gældsforpligtelser i alt | 556.498 |
| Passiver i alt | 621.051 |

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udlejning heraf.

2013
kr.

2. Øvrige finansielle omkostninger

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 6.267 |
| Andre rentekomkostninger | 9.765 |
| | <u>16.032</u> |

3. Skat af årets resultat

| | |
|--|---------------|
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -12.277 |
| Årets regulering af udskudt skat | 4.700 |
| | <u>-7.577</u> |

31/12 2013
kr.

4. Investeringsejendomme

| | |
|--|----------------|
| Kostpris 17. maj 2013 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 606.574 |
| Kostpris 31. december 2013 | <u>606.574</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013 | <u>606.574</u> |



Noter

5. Egenkapital

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført resultat kr. |
|--|--------------------------------|-----------------------------|
| Egenkapital 17. maj 2013 | 80.000 | 0 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -20.147 |
| Egenkapital 31. december 2013 | 80.000 | -20.147 |

31/12 2013
kr.

6. Gæld til realkreditinstitutter

| | |
|---|----------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 248.415 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -7.271 |
| | 241.144 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 199.908 |

7. Gæld til tilknyttede virksomheder

| | |
|--|----------------|
| Gæld til tilknyttede virksomheder i alt | 286.267 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder i alt | 286.267 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 0 |

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der påhviler ikke selskabet pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

9. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet eventualposter mv.



Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rubidium Holding ApS som administrations-selskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambe-skattede selskaber for den samlede selskabsskat.