

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

Bygaden 28 ApS
CVR-nr. 35 24 39 41

Årsrapport

2014

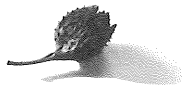
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2015.

Michael Transø Schultz
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 31. maj 2015

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 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. maj 2015

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben B. Petersen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Bygaden 28 ApS
c/o Schultzlaw ApS
Nordre Jernbanevej 44, 1.
3400 Hillerød

CVR-nr.: 35 24 39 41
Hjemsted: Hillerød
Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014

Direktion

Michael Transø Schultz

Revision

Baagø | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fiolstræde 44, 3. th.
1171 København K

Modervirksomhed

Rubidium Holding ApS, Hillerød



Anvendt regnskabspraksis

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

Sammenligningstallene omfatter perioden 17. maj - 31. december 2013, der var selskabets første regnskabsår.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år 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 driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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”.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 kildeskatter 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 nominel værdi.



Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2014 kr.	17/5 - 31/12 2013 tkr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	0	6
Andre driftsindtægter	9.867	0
Andre eksterne omkostninger	-9.013	-12
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-30.262	-26
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	565	21
Resultat før finansielle poster	-28.843	-11
Andre finansielle indtægter	260	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-27.937	-16
Resultat før skat	-56.520	-27
3 Skat af årets resultat	13.673	7
Årets resultat	-42.847	-20
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-42.847	-20
Disponeret i alt	-42.847	-20



Balance 31. december

Aktiver		2014	2013
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	602.769	607
	Materielle anlægsaktiver i alt	602.769	607
	Anlægsaktiver i alt	602.769	607
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	13.773	12
	Andre tilgodehavender	19.985	1
	Tilgodehavender i alt	33.758	13
	Likvide beholdninger	8.899	1
	Omsætningsaktiver i alt	42.657	14
	Aktiver i alt	645.426	621



Balance 31. december

	2014	2013
Note	kr.	tkr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80
5 Overført resultat	22.006	-20
Egenkapital i alt	102.006	60
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.800	5
Hensatte forpligtelser i alt	4.800	5
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	232.907	241
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	244.975	286
Langfristede gældsforpligtelser i alt	477.882	527
Kortfristet del af langfristet gæld	7.672	7
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	11
Gæld til tilknyttede virksomheder	45.566	11
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	60.738	29
Gældsforpligtelser i alt	538.620	556
Passiver i alt	645.426	621
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	1/1 - 31/12 2014 kr.	17/5 - 31/12 2013 tkr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	12.245	6
Andre renteomkostninger	15.692	10
	<u>27.937</u>	<u>16</u>
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-13.773	-12
Årets regulering af udskudt skat	100	5
	<u>-13.673</u>	<u>-7</u>
	31/12 2014 kr.	31/12 2013 tkr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2014	606.574	0
Nedskrivning til kontant købesum	-29.300	0
Tilgang i årets løb	8.328	607
Afgang i årets løb	-12.133	0
Kostpris 31. december 2014	<u>573.469</u>	<u>607</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	0	0
Årets opskrivning	29.300	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2014	<u>29.300</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>602.769</u>	<u>607</u>



Noter

5. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.
Egenkapital 1. januar 2014	80.000	-20.147
Årets overførte overskud eller underskud	0	-42.847
Modtaget koncerntilskud	0	85.000
Egenkapital 31. december 2014	80.000	22.006

6. Gæld til realkreditinstitutter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 tkr.
Gæld til realkreditinstitutter i alt	240.579	248
Heraf forfalder inden for 1 år	-7.672	-7
	232.907	241
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	190.400	200

7. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	244.975	286
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	244.975	286
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der påhviler ikke selskabet pantsætninger og sikkerhedsstillelser.



Noter

9. Eventualposter

Sambeskatning

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