

**Ejendomsaktieselskabet
Buddingevej 289**

Hjemstedsadresse: Kildebakken 1, 2860 Søborg

CVR-nummer 26 31 18 45

Årsrapport 2023/24

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2024

Karen Ertmann
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Buddingevej 289 Kildebakken 1 2860 Søborg Hjemstedskommune: Gladsaxe
Bestyrelsen	Bjørn Lund Hansen Bent Riis Roberto Panada Karen Ertmann
Direktion	Karen Ertmann
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør Mileparken 22B, 3. sal 2740 Skovlunde
Regnskabsår	1. juli - 30. juni

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at drive ejendommen Buddingevej 289, 2860 Søborg.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsaktieselskabet Buddingevej 289.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt og indstiller derfor til generalforsamlingen, at fravælge revision af årsrapporten for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 16. december 2024

Direktion

Karen Ertmann

Bestyrelsen

Bjørn Lund Hansen

Bent Riis

Karen Ertmann

Roberto Panada

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Buddingevej 289:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Buddingevej 289 for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

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

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 16. december 2024

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
mne26676

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Buddingevej 289 for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

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.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgåede ejendomsomkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift, vedligeholdelse og ejendomsservice på ejendommene.

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Regnskabspraksis

Værdiregulering af ejendomme

Værdireguleringer til dagsværdi på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Ejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2023/2024	2022/2023
Bruttofortjeneste	767.123	748.514
1 Finansielle indtægter	300	0
2 Finansielle omkostninger	33.812	39.492
Resultat før værdireguleringer	733.611	709.022
4 Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.419.000	-1.180.000
Resultat før skat	-685.389	-470.978
3 Skat af årets resultat	-150.676	-103.386
Årets resultat	-534.713	-367.592
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	-534.713	-367.592
Disponeret	-534.713	-367.592

Balance 30. juni

Aktiver

Note	2024	2023
Investeringsejendomme	10.195.000	11.614.000
4 Materielle anlægsaktiver	10.195.000	11.614.000
Anlægsaktiver	10.195.000	11.614.000
Andre tilgodehavender	6.036	482
Periodeafgrænsningsposter	5.260	4.775
Tilgodehavender	11.296	5.257
Likvide beholdninger	160.222	65.315
Omsætningsaktiver	171.518	70.572
Aktiver i alt	10.366.518	11.684.572

Balance 30. juni

Passiver

Note	2024	2023
Selskabskapital	729.167	729.167
Overført resultat	6.783.964	7.318.677
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	7.513.131	8.047.844
Hensættelser til udskudt skat	325.740	635.190
Hensatte forpligtelser	325.740	635.190
5 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	588.406	1.060.311
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	223.125	218.750
Langfristet gæld	811.531	1.279.061
5 Kreditinstitutter i øvrigt	471.905	472.955
3 Skyldig selskabsskat	118.752	116.598
Anden gæld	1.125.459	1.132.924
Kortfristet gæld	1.716.116	1.722.477
Gæld i alt	2.527.647	3.001.538
Passiver i alt	10.366.518	11.684.572
6 Personaleomkostninger		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. juli 2022	729.167	7.686.269	0	8.415.436
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-367.592	0	-367.592
Egenkapital 30. juni 2023	729.167	7.318.677	0	8.047.844
Egenkapital 1. juli 2023	729.167	7.318.677	0	8.047.844
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-534.713	0	-534.713
Egenkapital 30. juni 2024	729.167	6.783.964	0	7.513.131

Noter til årsregnskabet

	2023/2024	2022/2023
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	300	0
	300	0
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	33.812	39.492
	33.812	39.492
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	158.774	153.494
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-309.450	-256.880
	-150.676	-103.386
4 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. juli	8.886.605	8.886.605
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. juni	8.886.605	8.886.605
Værdireguleringer 1. juli	2.727.395	3.907.395
Årets værdiregulering	-1.419.000	-1.180.000
Værdireguleringer 30. juni	1.308.395	2.727.395
Afskrivninger 1. juli	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger 30. juni	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	10.195.000	11.614.000

Noter til årsregnskabet

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
5 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	0	0
Forfald 1-5 år	588.406	1.060.311
Forfald inden 1 år	471.905	472.955
	<u>1.060.311</u>	<u>1.533.266</u>

6 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover realkreditpantebrev på 6.767 t.kr. har selskabet ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Karen Ertmann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Karen Ertmann
Direktør
ID: a3fcbd48-b2f2-46c1-a2e4-608f2717a343
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2024 kl.: 14:32:13
Underskrevet med MitID



Karen Ertmann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Karen Ertmann
Bestyrelsesmedlem
ID: a3fcbd48-b2f2-46c1-a2e4-608f2717a343
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2024 kl.: 14:32:13
Underskrevet med MitID



Karen Ertmann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Karen Ertmann
Dirigent
ID: a3fcbd48-b2f2-46c1-a2e4-608f2717a343
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2024 kl.: 14:32:13
Underskrevet med MitID



Bent Riis

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bent Riis
Bestyrelsesmedlem
ID: f29f736a-6aab-494f-9f3f-96bb369c10ad
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2024 kl.: 13:07:29
Underskrevet med MitID



Roberto Panada

Navnet returneret af dansk MitID var:
Roberto Panada
Bestyrelsesmedlem
ID: eba55b3d-3ca9-4f0a-9a1d-1659fac6b5ac
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2024 kl.: 15:14:02
Underskrevet med MitID



Bjørn Lund Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bjørn Lund Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 7dbb7a1a-f977-4bf3-b388-496fc9a228f3
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2024 kl.: 09:48:09
Underskrevet med MitID



Kenn Elmgren

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kenn Erik Elmgren
Revisor
ID: b36c00e6-db47-42fb-9f50-3c12e11a6d68
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2024 kl.: 09:57:16
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.