

Ejendomsaktieselskabet Buddingevej 289

Hjemstedsadresse: Kildebakken 1, 2860 Søborg

CVR-nummer 26 31 18 45

Årsrapport 2022/23

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 29. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 29. november 2023

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 2022/23 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 ejendommenes budgetterede driftsaftakst for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes budgetterede driftsaftakst beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrasket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 provenuet 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2022/2023	2021/2022
	Bruttofortjeneste	748.514	823.551
1	Finansielle omkostninger	39.492	49.190
	Resultat før værdireguleringer	709.022	774.361
3	Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.180.000	1.809.000
	Resultat før skat	-470.978	2.583.361
2	Skat af årets resultat	-103.386	568.388
	Årets resultat	-367.592	2.014.973
	Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført til overført resultat	-367.592	2.014.973
	Disponeret	-367.592	2.014.973

Balance 30. juni

Aktiver

Note		2023	2022
	Investeringsejendomme	11.614.000	12.794.000
3	Materielle anlægsaktiver	11.614.000	12.794.000
	Anlægsaktiver	11.614.000	12.794.000
	Andre tilgodehavender	482	0
	Periodeafgrænsningsposter	4.775	4.348
	Tilgodehavender	5.257	4.348
	Likvide beholdninger	65.315	40.663
	Omsætningsaktiver	70.572	45.011
	Aktiver i alt	11.684.572	12.839.011

Balance 30. juni

Passiver

Note		2023	2022
	Selskabskapital	729.167	729.167
	Overført resultat	7.318.677	7.686.269
	Foreslået udbytte	0	0
	Egenkapital	8.047.844	8.415.436
	Hensættelser til udskudt skat	635.190	892.070
	Hensatte forpligtelser	635.190	892.070
4	Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	1.060.311	2.532.210
	Deposita, langfristede gældsforpligtelser	218.750	250.000
	Langfristet gæld	1.279.061	2.782.210
4	Kreditinstitutter i øvrigt	472.955	475.064
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	3.086
2	Skyldig selskabsskat	116.598	133.958
	Anden gæld	1.132.924	137.187
	Kortfristet gæld	1.722.477	749.295
	Gæld i alt	3.001.538	3.531.505
	Passiver i alt	11.684.572	12.839.011
5	Personaleomkostninger		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. juli 2021	729.167	5.671.296	0	6.400.463
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	2.014.973	0	2.014.973
Egenkapital 30. juni 2022	729.167	7.686.269	0	8.415.436
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

Noter til årsregnskabet

	2022/2023	2021/2022
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	39.492	49.190
	39.492	49.190
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	153.494	166.958
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-256.880	401.430
	-103.386	568.388
3 Investerings ejendomme		
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	3.907.395	2.098.395
Årets værdiregulering	-1.180.000	1.809.000
Værdireguleringer 30. juni	2.727.395	3.907.395
Afskrivninger 1. juli	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger 30. juni	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	11.614.000	12.794.000

Noter til årsregnskabet

	2022/2023	2021/2022
4 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	0	631.954
Forfald 1-5 år	1.060.311	1.900.256
Forfald inden 1 år	472.955	475.064
	1.533.266	3.007.274

5 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

karen Ertmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karen Ertmann

Dirigent

ID: a3fcbd48-b2f2-46c1-a2e4-608f2717a343

Tidspunkt for underskrift: 29-11-2023 kl.: 16:47:39

Underskrevet med MitID



karen Ertmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karen Ertmann

Bestyrelsesmedlem

ID: a3fcbd48-b2f2-46c1-a2e4-608f2717a343

Tidspunkt for underskrift: 29-11-2023 kl.: 16:47:39

Underskrevet med MitID



karen Ertmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karen Ertmann

Direktør

ID: a3fcbd48-b2f2-46c1-a2e4-608f2717a343

Tidspunkt for underskrift: 29-11-2023 kl.: 16:47:39

Underskrevet med MitID



Bent Riis

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bent Riis

Bestyrelsesmedlem

ID: f29f736a-6aab-494f-9f3f-96bb369c10ad

Tidspunkt for underskrift: 30-11-2023 kl.: 10:29:19

Underskrevet med MitID



Roberto Panada

Navnet returneret af dansk MitID var:

Roberto Panada

Bestyrelsesmedlem

ID: eba55b3d-3ca9-4f0a-9a1d-1659fac6b5ac

Tidspunkt for underskrift: 29-11-2023 kl.: 12:55:24

Underskrevet med MitID



Bjørn Lund Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjørn Lund Hansen

Bestyrelsesformand

ID: 7dbb7a1a-f977-4bf3-b388-496fc9a228f3

Tidspunkt for underskrift: 29-11-2023 kl.: 12:44:46

Underskrevet med MitID



Kenn Elmgren

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kenn Erik Elmgren

Revisor

ID: b36c00e6-dbb47-42fb-9f50-3c12e11a6d68

Tidspunkt for underskrift: 30-11-2023 kl.: 10:44:07

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.