

Aaen & Co.
STATSAUTORISERED E REVISORER

**Ejendomsaktieselskabet
Buddingevej 289**

Hjemstedsadresse: Kildebakken 1, 2860 Søborg

CVR-nummer 26 31 18 45

Årsrapport 2024/25

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

This document has esignatur Agreement-ID: e4fc0f0631182503214720

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. november 2025

Karen Ertmann
dirigent

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s - CVR nummer 33 24 17 63
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - Mileparken 22B, 3. sal, 2740 Skovlunde
Telefon 49 21 06 07 - www.aenco.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Buddingevej 289 Kildebakken 1 2860 Søborg Hjemstedskommune: Gladsaxe
Bestyrelsen	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 2024 - 30. juni 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 19. november 2025

Direktion

Karen Ertmann

Bestyrelsen

Bent Riis

Karen Ertmann

Roberto Panada

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsaktieselskabet Buddingevej 289:

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Buddingevej 289 for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 19. november 2025

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 2024/25 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 posteringer 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 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2024/2025	2023/2024
	Bruttofortjeneste	781.904	767.123
1	Finansielle indtægter	349	300
2	Finansielle omkostninger	29.239	33.812
	Resultat før værdireguleringer	753.014	733.611
4	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.419.000
	Resultat før skat	753.014	-685.389
3	Skat af årets resultat	166.014	-150.676
	Årets resultat	587.000	-534.713
	Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført til overført resultat	587.000	-534.713
	Disponeret	587.000	-534.713

Balance 30. juni**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Investeringsejendomme	10.195.000	10.195.000
4 Materielle anlægsaktiver	10.195.000	10.195.000
Anlægsaktiver	10.195.000	10.195.000
Andre tilgodehavender	0	6.036
Periodeafgrænsningsposter	5.490	5.260
Tilgodehavender	5.490	11.296
Likvide beholdninger	214.133	160.222
Omsætningsaktiver	219.623	171.518
Aktiver i alt	10.414.623	10.366.518

Balance 30. juni

Passiver

Note	2025	2024
Selskabskapital	729.167	729.167
Overført resultat	7.370.964	6.783.964
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	8.100.131	7.513.131
Hensættelser til udskudt skat	328.470	325.740
Hensatte forpligtelser	328.470	325.740
5 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	106.346	588.406
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	227.588	223.125
Langfristet gæld	333.934	811.531
5 Kreditinstitutter i øvrigt	482.061	471.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser	694	0
3 Skyldig selskabsskat	123.284	118.752
Anden gæld	1.046.049	1.125.459
Kortfristet gæld	1.652.088	1.716.116
Gæld i alt	1.986.022	2.527.647
Passiver i alt	10.414.623	10.366.518
6 Personaleomkostninger		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
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
Egenkapital 1. juli 2024	729.167	6.783.964	0	7.513.131
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	587.000	0	587.000
Egenkapital 30. juni 2025	729.167	7.370.964	0	8.100.131

Noter til årsregnskabet

	2024/2025	2023/2024
1	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter i øvrigt	300
	349	300
	349	300
2	Finansielle omkostninger	
	Renteomkostninger i øvrigt	33.812
	29.239	33.812
	29.239	33.812
3	Skat af årets resultat	
	Aktuel skat af årets resultat	158.774
	163.284	158.774
	Ændring af hensættelse til udskudt skat	-309.450
	2.730	-309.450
	166.014	-150.676
4	Investeringsjendomme	
	Anskaffelsessum 1. juli	8.886.605
	8.886.605	8.886.605
	Årets tilgang	0
	0	0
	Årets afgang	0
	0	0
	Anskaffelsessum 30. juni	8.886.605
	8.886.605	8.886.605
	Værdireguleringer 1. juli	2.727.395
	1.308.395	2.727.395
	Årets værdiregulering	-1.419.000
	0	-1.419.000
	Værdireguleringer 30. juni	1.308.395
	1.308.395	1.308.395
	Afskrivninger 1. juli	0
	0	0
	Årets afskrivninger	0
	0	0
	Afskrivninger 30. juni	0
	0	0
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni	10.195.000
	10.195.000	10.195.000

Noter til årsregnskabet

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
5 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	0	0
Forfald 1-5 år	106.346	588.406
Forfald inden 1 år	482.061	471.905
	<u>588.407</u>	<u>1.060.311</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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Karen Ertmann

Navn returneret af MitID: Karen Ertmann
Direktør, Bestyrelsesmedlem og Dirigent
ID: 84b448b4-bb4c-4898-9cc5-c6fd0e37fcb3
IP-adresse: 83.92.68.28:65390:65390
Dato for underskrift: 21-11-2025 08:09:52 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



Bent Riis

Navn returneret af MitID: Bent Riis
Bestyrelsesmedlem
ID: f29f736a-6aab-494f-9f3f-96bb369c10ad
IP-adresse: 185.141.147.20:53720:53720
Dato for underskrift: 19-11-2025 13:55:16 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Roberto Panada

Navn returneret af MitID: Roberto Panada
Bestyrelsesmedlem
ID: eba55b3d-3ca9-4f0a-9a1d-1659fac6b5ac
IP-adresse: 185.141.147.20:64857:64857
Dato for underskrift: 19-11-2025 14:41:24 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Kenn Elmgren

Navn returneret af MitID: Kenn Erik Elmgren
Revisor
ID: b36c00e6-d47-42fb-9f50-3c12e11a6d68
IP-adresse: 80.162.242.208:58419:58419
Dato for underskrift: 21-11-2025 11:12:17 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



This document has esignatur Agreement-ID: e4fc0U631182503214720

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.