

# **Boligforeningen af 1. maj 1990 ApS**

**G A Hagemanns Vej 29A, 3070 Snekkersten**

**CVR-nr. 13 72 82 75**

## **Årsrapport**

**1. juni 2019 - 31. maj 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. november 2020.

---

Andreas Stuhr Hatholt  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juni 2019 - 31. maj 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 for Boligforeningen af 1. maj 1990 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. maj 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 2. november 2020

**Direktion**

Andreas Hatholt

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til ledelsen i Boligforeningen af 1. maj 1990 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligforeningen af 1. maj 1990 ApS for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu. I overensstemmelse med revisorlovens § 16, stk. 4 skal vi oplyse, at vi ikke har været uafhængige ved opstilling af årsregnskabet.

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.

Hillerød, den 2. november 2020

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Bo Lysen**

statsautoriseret revisor  
mne32109

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Boligforeningen af 1. maj 1990 ApS  
G A Hagemanns Vej 29A  
3070 Snekkersten

CVR-nr.: 13 72 82 75  
Regnskabsår: 1. juni - 31. maj

**Direktion**

Andreas Hatholt

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nordstensvej 11  
3400 Hillerød

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive udlejningsvirksomhed med ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller udsædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet forventer et lignende resultat for det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke er balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Boligforeningen af 1. maj 1990 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, eksterne omkostninger og omkostninger 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 omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, samt tab på debitorer.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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.

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.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj**

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>275.037</b>	<b>279.936</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	150.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	-112.176	-109.808
<b>Resultat før skat</b>	<b>312.861</b>	<b>170.128</b>
Skat af årets resultat	-69.894	-38.478
<b>Årets resultat</b>	<b>242.967</b>	<b>131.650</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Overføres til overført resultat	0	131.650
Disponeret fra overført resultat	-57.033	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>242.967</b>	<b>131.650</b>

**Balance 31. maj**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>4.250.000</u>	<u>4.100.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.250.000</u>	<u>4.100.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.250.000</u></b>	<b><u>4.100.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>453.433</u>	<u>287.135</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>453.433</u></b>	<b><u>287.135</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.703.433</u></b>	<b><u>4.387.135</u></b>

**Balance 31. maj**

<b>Passiver</b>			
Note		2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	264.974	322.007
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>764.974</b>	<b>522.007</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	548.100	515.100
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>548.100</b>	<b>515.100</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
2	Gæld til realkreditinstitutter	3.214.000	3.214.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.214.000	3.214.000
	Selskabsskat	58.602	31.302
	Anden gæld	99.331	86.592
	Periodeafgrænsningsposter	18.426	18.134
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	176.359	136.028
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.390.359</b>	<b>3.350.028</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.703.433</b>	<b>4.387.135</b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2019/20	2018/19
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juni 2019	1.758.764	1.758.764
<b>Kostpris 31. maj 2020</b>	<b>1.758.764</b>	<b>1.758.764</b>
Regulering til dagsværdi 1. juni 2019	2.341.236	2.341.236
Årets regulering til dagsværdi	150.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. maj 2020</b>	<b>2.491.236</b>	<b>2.341.236</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2020</b>	<b>4.250.000</b>	<b>4.100.000</b>

Selskabets investeringsejendom består af 2 lejligheder på 374 m<sup>2</sup> beliggende i Hillerød Kommune. Lejlighederne avendes til døginstitution for unge.

Investeringsejendommen er jævnfør beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen værdiansættes en gang årligt (senest pr. 31.05.2020) ved opgørelsen af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 7%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 281 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 765 t.kr. til 579 t.kr.

## 2. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.214.000	3.214.000
--------------------------------------	-----------	-----------

**Noter**

	<u>31/5 2020</u>	<u>31/5 2019</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b><u>3.214.000</u></b>	<b><u>3.214.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.214.000</u>	<u>3.214.000</u>

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og gæld til pengeinstitutter, 3.214 t.kr., er der givet pant på 3.214 t.kr i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2020 udgør 4.250 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Andreas Halkier Hatholt

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-391037891301

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-11-02 11:40:00Z

NEM ID 

## Bo Lysen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:61528390

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-11-02 11:51:18Z

NEM ID 

## Andreas Halkier Hatholt

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-391037891301

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-11-02 12:01:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XLW6C-AOMJE-BLJ4W-YFA78-K8QHx-4W1GI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>