

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Hostrupsvej 26, 1.2  
3400 Hillerød  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# Boligforeningen af 1. maj 1990 ApS

G A Hagemanns Vej 29A, 3070 Snekkersten

CVR-nr. 13 72 82 75

## Årsrapport

1. juni 2023 - 31. maj 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. oktober 2024.

---

Andreas Stuhr Hatholt  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juni 2023 - 31. maj 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 29. oktober 2024

### 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 2023 - 31. maj 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Hillerød, den 29. oktober 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Bo Lysen**

statsautoriseret revisor  
mne32109

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Boligforeningen af 1. maj 1990 ApS G A Hagemanns Vej 29A 3070 Snekkersten
	CVR-nr.: 13 72 82 75
	Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
<b>Direktion</b>	Andreas Hatholt
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejningsvirksomhed med ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgår 4.470 t.kr. Afkastskravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastgrad og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducerer den samlede dagsværdi med 298 t.kr. mens en reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil øge den samlede dagsværdi med 344 t.kr. Jævnfør omtale heraf i note 2.

### 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 efter 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.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt omkostninger vedrørende investeringsejendom, samt eksterne omkostninger.

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, reklame, administration.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model, som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, 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>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>324.233</b>	<b>312.550</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	110.000
Andre finansielle indtægter	40	0
Øvrige finansielle omkostninger	-111.043	-110.479
<b>Resultat før skat</b>	<b>213.230</b>	<b>312.071</b>
Skat af årets resultat	-47.806	-68.970
<b>Årets resultat</b>	<b>165.424</b>	<b>243.101</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	210.000	210.000
Overføres til overført resultat	0	33.101
Disponeret fra overført resultat	-44.576	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>165.424</b>	<b>243.101</b>

**Balance 31. maj**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	4.470.000	4.470.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4.470.000	4.470.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.470.000</b>	<b>4.470.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	11.705	0
Tilgodehavender i alt	11.705	0
Likvide beholdninger	244.202	286.445
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>255.907</b>	<b>286.445</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.725.907</b>	<b>4.756.445</b>

**Balance 31. maj**

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	314.019	358.595
Foreslået udbytte for regnskabsåret	210.000	210.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>724.019</b>	<b>768.595</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	596.500	596.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>596.500</b>	<b>596.500</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	71.137	72.457
Anden gæld	102.306	86.948
Periodeafgrænsningsposter	17.945	17.945
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	191.388	177.350
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.405.388</b>	<b>3.391.350</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.725.907</b>	<b>4.756.445</b>

**3 Oplysninger om dagsværdi****4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juni 2023	1.758.764	1.758.764
<b>Kostpris 31. maj 2024</b>	<b>1.758.764</b>	<b>1.758.764</b>
Regulering til dagsværdi 1. juni 2023	2.711.236	2.601.236
Årets regulering til dagsværdi	0	110.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. maj 2024</b>	<b>2.711.236</b>	<b>2.711.236</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2024</b>	<b>4.470.000</b>	<b>4.470.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af nedenstående ejendom.

- Teglgårdsvej 2, 3400 Hillerød, 374 m2 bolig (døgninstitution). Afkastprocent 7%  
Leje pr. m2 pr. år for lejemålet t.kr. 1,0 og har en restuopsigelsesperiode på 12 mdr.

Investeringsejendommen er jævnfør beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af af den afkastbaserede model. Ejendommen værdiansættes en gang årligt (senest pr. 31. maj 2024).

Ved opgørelsen af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den hererfter beregnede værdi korreigeret for forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejder mv-. ligesom deposita og forudbetalt leje tillægge

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

Ved fastsættelsen af markedesværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund 7%.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt  
 +/- Reguleringer til lejen  
 - Vedligeholdelsesomkostninger  
 - Driftsomkostninger  
 - Administration  
 = Reguleret driftsresultat  
 / Afkastprocent  
 = Bruttoværdi

## Noter

---

### 1. Investeringsejendomme (fortsat)

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 4.470 t.kr. pr. 31. maj 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 298 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 724 t.kr. til 492 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5% - point vil medføre en stigning i dagsværdien på 344 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive øget fra de nuværende 724 til 992 t.kr.

	<u>31/5 2024</u>	<u>31/5 2023</u>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<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>
<b>3. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. maj 2024		<u>4.470.000</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.214 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2024 udgør 4.470 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 og dirigent

Serienummer: d057b237-1bf4-4e40-b5b3-4c9a5f28e690

IP: 109.59.xxx.xxx

2024-10-29 08:54:08 UTC



## Bo Lysen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton Statsautoriseret Revisio...

Serienummer: 24d07241-f4c3-4072-9e11-fc95876c859d

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-10-29 21:01:19 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**