

A/B Dokhuset

Pakhusstræde 2-6, 4300 Holbæk
CVR-nr. 29 26 45 70

Årsrapport for 2023

Penneo dokumentnøgle: Y67X8B-ULUF3-W2HSU-FOE4V-EVYAJ-EQ5TU

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.
3

Bestyrelsespåtegning
4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
5 - 7

Resultatopgørelse
8

Balance
9 - 10

Egenkapitalopgørelse
11

Noter
12 - 26

Andelsboligforeningen

A/B Dokhuset
c/o Real Administration A/S
Pakhusstræde 2-6
4300 Holbæk
Hjemsted: Holbæk
CVR-nr.: 29 26 45 70
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

John Olsen
Nils Møller
Edith Johannessen
Steve Nielsen

Administrator

Real Administration A/S

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for A/B Dokhuset.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 22. marts 2024

Bestyrelse

John Olsen
Formand

Nils Møller
Næstformand

Edith Johannessen
Bestyrelsesmedlem

Steve Nielsen
Bestyrelsesmedlem

Administrator

Real Administration A/S
Formand

Til medlemmerne i A/B Dokhuset**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Dokhuset for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. 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

andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærk-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

som 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 andelsboligforeningen 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.

Roskilde, den 22. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41286

Resultatopgørelse

Note	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	2022 DKK
Boligafgifter, beboelse	2.020.496	2.020.496	1.852.121
Andre indtægter	1.297	0	0
Statstilskud ladestandere	54.000	0	0
Indtægter i alt	2.075.793	2.020.496	1.852.121
1 Reparation og vedligeholdelse	-237.847	-264.500	-269.444
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-348.970	-284.802	-280.408
3 Ejendomsomkostninger	-337.213	-338.000	-111.896
4 Foreningsomkostninger	-151.912	-163.573	-129.773
Omkostninger i alt	-1.075.942	-1.050.875	-791.521
Resultat før af- og nedskrivninger	999.851	969.621	1.060.600
Af- og nedskrivninger	-20.744	-20.744	-20.744
Resultat før finansielle poster	979.107	948.877	1.039.856
5 Finansielle omkostninger	-610.934	-611.000	-619.437
Finansielle poster i alt	-610.934	-611.000	-619.437
Årets resultat	368.173	337.877	420.419

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver"	0	0	200.000
Overført restandel af årets resultat	368.173	337.877	220.419
Overført til "Overført resultat" i alt	368.173	337.877	220.419
I alt	368.173	337.877	420.419

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
6	Ejendom	54.008.808	54.008.808
	Driftsmateriel og inventar	93.057	113.801
Materielle anlægsaktiver i alt		54.101.865	54.122.609
Anlægsaktiver i alt		54.101.865	54.122.609
7	Andre tilgodehavender	41.858	264.289
	Periodeafgrænsningsposter	4.002	8.109
Tilgodehavender i alt		45.860	272.398
Likvide beholdninger		2.041.547	645.599
Omsætningsaktiver i alt		2.087.407	917.997
Aktiver i alt		56.189.272	55.040.606

PASSIVER

Note		31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
	Indskudskapital	10.871.808	10.871.808
	Overført resultat	-3.669.713	-4.037.886
	Egenkapital før andre reserver	7.202.095	6.833.922
	Andre reserver	8.020.000	8.020.000
	Andre reserver i alt	8.020.000	8.020.000
	Egenkapital i alt	15.222.095	14.853.922
8	Gæld til realkreditinstitutter	39.128.762	39.643.729
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	39.128.762	39.643.729
8	Gæld til realkreditinstitutter	514.967	508.824
9	Anden gæld	1.323.448	34.131
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.838.415	542.955
	Gældsforpligtelser i alt	40.967.177	40.186.684
	Passiver i alt	56.189.272	55.040.606
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Fordeling af andelsværdi m.v.		
14	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskudskapital	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	10.871.808	-4.037.886	6.833.922	8.020.000	14.853.922
Årets resultat	0	368.173	368.173	0	368.173
Saldo pr. 31.12.23	10.871.808	-3.669.713	7.202.095	8.020.000	15.222.095

		Ikke revideret budget	
	2023	2023	2022
	DKK	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Kloakarbejde	0	0	54.781
Reparation port	5.300	1.000	9.118
Afrensning af tag for mos og alger	2.625	3.000	2.625
Service af gasfyr og grundvandspumpe	10.253	10.500	20.369
Brandteknisk eftersyn	5.494	3.000	2.384
Have- og gårdanlæg	7.575	15.000	14.453
Elevator	93.873	93.500	84.576
Diverse vedligeholdelse	28.854	52.500	15.902
Toiletcisterne og ventiler	0	0	58.548
Vedligeholdelse af håndlister	5.125	7.000	6.688
Udskiftning af elmålere	78.748	79.000	0
I alt	237.847	264.500	269.444

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatte	90.760	90.760	90.760
Forsikringer	80.904	52.617	47.317
El	96.184	62.000	61.028
Vand	1.992	0	630
Renovation og rottebekæmpelse	79.130	79.425	80.673
I alt	348.970	284.802	280.408

3. Ejendomsomkostninger

Viceværtsservice	66.930	70.000	66.930
Måtteservice	29.864	28.000	26.597
Vinduespolering	4.250	5.000	4.250
Snerydning	19.069	15.000	14.119
Basisinstallation til ladestandere	217.100	220.000	0
I alt	337.213	338.000	111.896

		Ikke revideret budget	
	2023	2023	2022
	DKK	DKK	DKK

4. Foreningsomkostninger

Hjemmeside og internet	3.966	2.500	270
Kontorartikler, porto m.v.	4.527	6.000	3.129
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	23.190	25.000	25.269
Arrangementer	3.341	5.000	1.649
Administration	60.073	60.073	54.811
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.125	20.000	19.750
Varmeregnskabshonorar	13.001	9.000	8.330
Advokathonorar	0	5.000	0
Bankgebyr og andre gebyrer	4.979	5.000	4.697
Gaver og blomster	3.785	4.000	4.600
Andre administrationsomkostninger	15.925	17.000	7.268
Konsulent	0	5.000	0
I alt	151.912	163.573	129.773

5. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	257.525	611.000	265.868
Renter, realkreditinstitutter 2	353.409	0	353.409
Renter, bankkonto	0	0	160
I alt	610.934	611.000	619.437

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
--	-----------------	-----------------

6. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	54.008.808	54.008.808
Kostpris pr. 31.12.23	54.008.808	54.008.808
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	54.008.808	54.008.808

7. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende antennerregnskab	18.115	16.254
Sidste års varmeregnskab	0	183.644
Sidste års vandregnskab	9.587	7.845
El regnskab	0	56.546
Andelsoverdragelse m.v.	7.995	0
Mellemregning med E/F Vejerhuset	6.161	0
Øvrige andre tilgodehavender i alt	14.156	0
I alt	41.858	264.289

8. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023	Kursværdi 31.12.23	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23
Nordea kredit, kontantlån	17.434.000	25 år 6 mdr	1%	257.525	12.478.654	15.270.729
Nordea kredit, obligationslån	24.373.000	25 år	1%	353.409	18.268.782	24.373.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt				610.934	30.747.436	39.643.729

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	39.643.729	514.967	39.128.762	37.005.962
I alt	39.643.729	514.967	39.128.762	37.005.962

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
9. Anden gæld		
Elregnskab	88.355	0
Netværksregnskab pr. 31.12.23	88.355	0
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	412.170	0
Afholdte udgifter til opvarmning	-164.703	0
Varmeregnskab i alt	247.467	0
Andelsoverdragelse m.v.	951.625	0
Øvrig anden gæld	16.001	14.131
Afsat til revision	20.000	20.000
Øvrig anden gæld i alt	987.626	34.131
Anden gæld, kortfristet i alt	1.323.448	34.131

10. Eventualforpligtelser

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring i henhold til vedtægternes § 30 stk. 5. Forsikringssummens størrelse udgør t.DKK 2.234.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 41.807.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

12. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 14:

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	7.202.095	6.833.922
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-54.008.808	-54.008.808
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	71.000.000	71.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	39.643.729	40.152.553
Prioritetsgæld, kursværdi	-30.747.436	-29.085.218
Hensat til fremtidig kursudsving	-5.500.000	-7.500.000
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	20.387.485	20.558.527
Samlet andelsværdi	27.589.580	27.392.449

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering ved opgørelse af andelsværdien.

Foreningen har indhentet en valuarvurdering d. 22. juni 2020 som er anvendt ved værdiansættelsen. Valuarvurderingen vil iht. Andelsboliglovens §5, stk. 3 kunne anvendes ved fastsættelse af andelsværdierne, da den opfylder betingelserne for fastfrysning. .

Den samlede indskudskapital udgør i alt	10.871.808	10.871.808
Værdi pr. indskudt andelskrone	2,538	2,520
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning	2,520	

13. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse		Indskud, andel	Andelsværdi
001 Pakhusstræde	6, st th	398.476	1.011.220
002 Pakhusstræde	6, st tv	346.533	879.403
003 Pakhusstræde	4, st th	384.995	977.009
004 Pakhusstræde	4, st tv	384.955	976.907
005 Pakhusstræde	2, st th	350.471	889.396
006 Pakhusstræde	2, st tv	390.623	991.291
101 Pakhusstræde	6, 1 th	400.429	1.016.176
102 Pakhusstræde	6, 1 tv	338.626	859.337
103 Pakhusstræde	4, 1 th	375.995	954.169
104 Pakhusstræde	4, 1 tv	375.995	954.169
105 Pakhusstræde	2, 1 th	342.474	869.102
106 Pakhusstræde	2, 1 tv	388.650	986.284
201 Pakhusstræde	6, 2 th	399.647	1.014.191
202 Pakhusstræde	6, 2 tv	341.376	866.316
203 Pakhusstræde	4, 2 th	378.995	961.782
204 Pakhusstræde	4, 2 tv	378.995	961.782
205 Pakhusstræde	2, 2 th	345.256	876.162
206 Pakhusstræde	2, 2 tv	390.623	991.291
301 Pakhusstræde	6, 3 th	402.382	1.021.132
302 Pakhusstræde	6, 3 tv	344.127	873.297
303 Pakhusstræde	4, 3 th	383.995	974.471
304 Pakhusstræde	4, 3 tv	383.995	974.471
305 Pakhusstræde	2, 3 th	348.037	883.220
306 Pakhusstræde	2, 3 tv	394.569	1.001.305
401 Pakhusstræde	6, 4 th	406.289	1.031.047
402 Pakhusstræde	6, 4 tv	350.658	889.871
403 Pakhusstræde	4, 4 th	390.990	992.222
404 Pakhusstræde	4, 4 tv	391.039	992.347
405 Pakhusstræde	2, 4 th	362.613	920.209
I alt		10.871.808	27.589.579

14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.23	31.12.23	31.12.22
B1	Andelsboliger	29	2.848	2.848
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	29	2.848	2.848

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
Ingen

D1 Foreningens stiftelsesår:
2004

D2 Ejendommens opførelsesår:
2005

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Se vedtægternes §5		
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.		

		Ja		Nej	
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				X
		DKK pr. kvm			
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	71.000.000	71.000.000	24.930	24.930
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.020.000	8.020.000	2.816	2.816
		31.12.23		31.12.22	
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			11	11
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):				
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			24	26
		Ja		Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				X

14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023	2022	2023	2022
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	2.020.500	2.020.500	709	650
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				31.12.23	31.12.22
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			9.687	9.618
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			13.652	13.788
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			23.339	23.406
			DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK			2023	2022	2021
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat		129	148	195
R	Årets afdrag		178	177	174

14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK		DKK pr. kvm		
		2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	84	95	56
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	1
M3	Vedligeholdelse i alt	84	95	57

15. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger.

Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger.).

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivnings-test. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Driftsmateriel og inventar	10-25	0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrasket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.”

Christina Hegner

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Administrator

Serienummer: a245575e-4ba1-4132-83d8-72536719a7a5

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-03-22 09:23:30 UTC



Kenneth Brøndum

BEIERHOLM, STATSATORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: b24ad23f-2ca7-4329-839c-342aa2675810

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-03-22 09:45:48 UTC



Nils Henrik Møller

Næstformand

På vegne af: A/B Dokhuset

Serienummer: 7a3d104a-46e5-4fb5-b1ce-ec946ad6fb71

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-03-22 09:48:28 UTC



Steve Benny Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dokhuset

Serienummer: 414c8ee5-0c7d-4500-acd0-65f5a1257b49

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-03-22 09:59:31 UTC



John Olsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Dokhuset

Serienummer: 6c80dfd0-23d6-4792-b2a6-19c699784dd5

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-03-22 10:47:00 UTC



Edith Johannessen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dokhuset

Serienummer: 1bb0ca90-e250-4670-b75d-6ea120ecfd77

IP: 188.181.xxx.xxx

2024-03-22 12:20:26 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>**