

A/B Dokhuset

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

Årsrapport for 2024

Penneo dokumentnøgle: 7E5BL-QZGJB-GPUWC-8K645-N0P1H-PC4KF

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 01.01.24 - 31.12.24 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. 31.12.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 4. marts 2025

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 01.01.24 - 31.12.24, 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. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 4. marts 2025

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41286

Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK
Boligafgifter, beboelse	2.020.496	2.020.496	2.020.496
Andre indtægter	2.500	0	1.297
Statstilskud ladestandere	0	0	54.000
Indtægter i alt	2.022.996	2.020.496	2.075.793
1 Reparation og vedligeholdelse	-203.221	-269.000	-237.847
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-292.104	-301.457	-348.970
3 Ejendomsomkostninger	-124.795	-133.000	-337.213
4 Foreningsomkostninger	-181.131	-187.274	-151.912
Omkostninger i alt	-801.251	-890.731	-1.075.942
Resultat før af- og nedskrivninger	1.221.745	1.129.765	999.851
Af- og nedskrivninger	-20.744	-20.744	-20.744
Resultat før finansielle poster	1.201.001	1.109.021	979.107
5 Finansielle omkostninger	-602.491	-602.500	-610.934
Finansielle poster i alt	-602.491	-602.500	-610.934
Årets resultat	598.510	506.521	368.173

Forslag til resultatdisponering

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-514.967	-517.967	-508.824
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	20.744	20.744	20.744
Overført restandel af årets resultat	598.510	506.521	368.173
Årets likviditetsmæssige resultat	104.287	9.298	-119.907

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
6	Ejendom	54.008.808	54.008.808
	Driftsmateriel og inventar	72.313	93.057
Materielle anlægsaktiver i alt		54.081.121	54.101.865
Anlægsaktiver i alt		54.081.121	54.101.865
7	Andre tilgodehavender	53.459	41.858
	Periodeafgrænsningsposter	10.159	4.002
Tilgodehavender i alt		63.618	45.860
Likvide beholdninger		1.017.014	2.041.547
Omsætningsaktiver i alt		1.080.632	2.087.407
Aktiver i alt		55.161.753	56.189.272

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Indskudskapital	10.871.808	10.871.808
	Overført resultat	-3.071.203	-3.669.713
	Egenkapital før andre reserver	7.800.605	7.202.095
	Andre reserver	8.020.000	8.020.000
	Andre reserver i alt	8.020.000	8.020.000
	Egenkapital i alt	15.820.605	15.222.095
8	Gæld til realkreditinstitutter	38.607.577	39.128.762
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.607.577	39.128.762
8	Gæld til realkreditinstitutter	521.185	514.967
9	Anden gæld	212.386	1.323.448
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	733.571	1.838.415
	Gældsforpligtelser i alt	39.341.148	40.967.177
	Passiver i alt	55.161.753	56.189.272

- 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 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	10.871.808	-3.669.713	7.202.095	8.020.000	15.222.095
Årets resultat	0	598.510	598.510	0	598.510
Saldo pr. 31.12.24	10.871.808	-3.071.203	7.800.605	8.020.000	15.820.605

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Reparation port	9.903	5.000	5.300
Afrensning af tag for mos og alger	2.625	3.000	2.625
Service af gasfyr og grundvandspumpe	11.120	14.000	10.253
Brandteknisk eftersyn	4.920	5.500	5.494
Havehold	5.834	10.000	7.575
Elevator	92.516	94.000	93.873
Diverse vedligeholdelse	31.919	102.500	28.854
Brandalarmer, P-kælder	42.321	35.000	0
Vedligeholdelse af håndlister	0	0	5.125
Udskiftning af elmålere	0	0	78.748
Låseservice	2.063	0	0
I alt	203.221	269.000	237.847

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatte	93.302	93.302	90.760
Forsikringer	70.119	70.831	80.904
El	54.168	60.000	96.184
Vand	794	1.500	1.992
Renovation og rottebekæmpelse	73.721	75.824	79.130
I alt	292.104	301.457	348.970

3. Ejendomsomkostninger

Ejendomsservice	70.950	71.000	66.930
Måtteservice	24.670	32.000	29.864
Vinduespolering	4.350	5.000	4.250
Snerydning	24.825	25.000	19.069
Basisinstallation til ladestandere	0	0	217.100
I alt	124.795	133.000	337.213

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

4. Foreningsomkostninger

Hjemmeside og internet	4.848	4.500	3.966
Kontorartikler, porto m.v.	2.660	6.500	4.527
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	7.983	25.000	23.190
Arrangementer	33.414	30.000	3.341
Administration	61.274	61.274	60.073
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.375	20.000	19.125
Varmeregnskabshonorar	14.143	14.000	13.001
Advokathonorar	0	5.000	0
Bankgebyr og andre gebyrer	2.691	6.000	4.979
Gaver og blomster	1.405	4.000	3.785
Andre administrationsomkostninger	5.280	6.000	15.925
Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan	22.500	5.000	0
Kontingent ABF	4.558	0	0
I alt	181.131	187.274	151.912

5. Finansielle omkostninger

Nordea Kredit, kontantlån	249.082	602.500	257.525
Nordea Kredit, obligationslån	353.409	0	353.409
I alt	602.491	602.500	610.934

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

6. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	54.008.808	54.008.808
Kostpris pr. 31.12.24	54.008.808	54.008.808
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	54.008.808	54.008.808

7. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende antennerregnskab	19.313	18.115
Sidste års varmeregnskab	0	0
Sidste års vandregnskab	34.146	9.587
El regnskab	0	0
Andelsoverdragelse m.v.	0	7.995
Mellemregning med E/F Vejerhuset	0	6.161
Øvrige andre tilgodehavender i alt	0	14.156
I alt	53.459	41.858

8. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2024	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.24	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.24	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23
Nordea kredit, kontantlån	17.434.000	24 år 6 mdr.	1,201948%	249.082	514.967	12.421.578	14.755.762	15.270.729
Nordea kredit, obligationslån	24.373.000	24 år 0 mdr.	1,000000%	353.409	0	19.218.111	24.373.000	24.373.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt				602.491	514.967	31.639.689	39.128.762	39.643.729

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	39.128.762	521.185	38.607.577	35.352.000
I alt	39.128.762	521.185	38.607.577	35.352.000

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
9. Anden gæld		
Elregnskab	16.005	88.355
Netværksregnskab pr. 31.12.24	16.005	88.355
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	300.847	412.170
Afholdte udgifter til opvarmning	-158.590	-164.703
Varmeregnskab i alt	142.257	247.467
Andelsoverdragelse m.v.	0	951.625
Øvrig anden gæld	32.141	16.001
Forudbetalt boligafgift	1.983	0
Afsat til revision	20.000	20.000
Øvrig anden gæld i alt	54.124	987.626
Anden gæld, kortfristet i alt	212.386	1.323.448

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:

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	7.800.605	7.202.095
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	39.128.762	39.643.729
Prioritetsgæld, kursværdi	-31.639.689	-30.747.436
Hensat til fremtidig kursudsving	-4.476.290	-5.500.000
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	20.003.975	20.387.485
Samlet andelsværdi	27.804.580	27.589.580

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	2,557	2,538
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning	2,538	

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	1.019.100
002	Pakhusstræde 6, st tv	346.533	886.256
003	Pakhusstræde 4, st th	384.995	984.622
004	Pakhusstræde 4, st tv	384.955	984.520
005	Pakhusstræde 2, st th	350.471	896.327
006	Pakhusstræde 2, st tv	390.623	999.016
101	Pakhusstræde 6, 1 th	400.429	1.024.095
102	Pakhusstræde 6, 1 tv	338.626	866.034
103	Pakhusstræde 4, 1 th	375.995	961.605
104	Pakhusstræde 4, 1 tv	375.995	961.605
105	Pakhusstræde 2, 1 th	342.474	875.875
106	Pakhusstræde 2, 1 tv	388.650	993.970
201	Pakhusstræde 6, 2 th	399.647	1.022.095
202	Pakhusstræde 6, 2 tv	341.376	873.067
203	Pakhusstræde 4, 2 th	378.995	969.277
204	Pakhusstræde 4, 2 tv	378.995	969.277
205	Pakhusstræde 2, 2 th	345.256	882.990
206	Pakhusstræde 2, 2 tv	390.623	999.016
301	Pakhusstræde 6, 3 th	402.382	1.029.089
302	Pakhusstræde 6, 3 tv	344.127	880.103
303	Pakhusstræde 4, 3 th	383.995	982.065
304	Pakhusstræde 4, 3 tv	383.995	982.065
305	Pakhusstræde 2, 3 th	348.037	890.102
306	Pakhusstræde 2, 3 tv	394.569	1.009.108
401	Pakhusstræde 6, 4 th	406.289	1.039.082
402	Pakhusstræde 6, 4 tv	350.658	896.806
403	Pakhusstræde 4, 4 th	390.990	999.954
404	Pakhusstræde 4, 4 tv	391.039	1.000.080
405	Pakhusstræde 2, 4 th	362.613	927.380
I alt		10.871.808	27.804.581

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	
		31.12.24	31.12.24	31.12.23
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		

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

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

31.12.24 31.12.23 31.12.24 31.12.23

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

31.12.24 31.12.23

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%

27 24

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	
		2024	2023	2024	2023
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	2.020.500	2.020.500	709	709
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				31.12.24	31.12.23
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			9.763	9.687
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			13.434	13.652
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			23.197	23.339
			DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK			2024	2023	2022
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat		210	129	148
R	Årets afdrag		179	178	177

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

Beløb i DKK		DKK pr. kvm		
		2024	2023	2022
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	71	84	95
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	72	84	95

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.).

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. 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 fratrullet 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 tabsrisiko 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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

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

På vegne af: Real Administration A/S

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

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-03-04 13:55:35 UTC



Kenneth Brøndum

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-03-04 15:01:47 UTC



Steve Benny Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-03-04 16:16:17 UTC



Nils Henrik Møller

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-03-04 16:50:19 UTC



John Olsen

Bestyrelsesformand

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-03-04 17:34:50 UTC



Edith Johannessen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.181.xxx.xxx

2025-03-06 08:59:35 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter