

A/B Dokhuset

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

Årsrapport for 2025

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 27

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

Janne Helmer
Nils Møller
Edith Johannessen
Claus Jensen

Administrator

Real Administration A/S

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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. 31.12.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 9. marts 2026

Bestyrelse

Janne Helmer
Formand

Nils Møller
Næstformand

Edith Johannessen
Bestyrelsesmedlem

Claus Jensen
Bestyrelsesmedlem

Som administrator i A/B Dokhuset skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25.

Holbæk, den 9. marts 2026

Administrator

Real Administration A/S

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

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Dokhuset for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, 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. 31.12.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 9. marts 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41286

Note	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK
Boligafgifter, beboelse	2.020.496	2.020.496	2.020.496
Andre indtægter	0	0	2.500
Indtægter i alt	2.020.496	2.020.496	2.022.996
1 Reparation og vedligeholdelse	-299.558	-466.325	-203.221
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-317.228	-318.310	-292.104
3 Ejendomsomkostninger	-129.026	-134.000	-124.795
4 Foreningsomkostninger	-167.856	-170.000	-181.133
Omkostninger i alt	-913.668	-1.088.635	-801.253
Resultat før af- og nedskrivninger	1.106.828	931.861	1.221.743
Af- og nedskrivninger	-20.744	-20.744	-20.744
Resultat før finansielle poster	1.086.084	911.117	1.200.999
5 Finansielle omkostninger	-593.945	-593.945	-602.491
Finansielle poster i alt	-593.945	-593.945	-602.491
Årets resultat	492.139	317.172	598.508

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter (ordinære afdrag)	-521.185	-521.185	-514.967
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	20.744	20.744	20.744
Overført restandel af årets resultat	492.139	317.172	598.510
Årets likviditetsmæssige resultat	-8.302	-183.269	104.287

AKTIVER		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
Note			
6	Ejendom	54.008.808	54.008.808
	Driftsmateriel og inventar	51.569	72.313
Materielle anlægsaktiver i alt		54.060.377	54.081.121
Anlægsaktiver i alt		54.060.377	54.081.121
7	Andre tilgodehavender	73.320	53.459
	Periodeafgrænsningsposter	16.174	10.159
Tilgodehavender i alt		89.494	63.618
Likvide beholdninger		1.922.135	1.017.014
Omsætningsaktiver i alt		2.011.629	1.080.632
Aktiver i alt		56.072.006	55.161.753

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
PASSIVER		
Note		
Indskudskapital	10.871.808	10.871.808
Overført resultat	-4.282.831	-3.071.203
Egenkapital før andre reserver	6.588.977	7.800.605
Andre reserver	9.723.767	8.020.000
Andre reserver i alt	9.723.767	8.020.000
Egenkapital i alt	16.312.744	15.820.605
8 Gæld til realkreditinstitutter	38.080.100	38.607.577
Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.080.100	38.607.577
8 Gæld til realkreditinstitutter	527.477	521.185
9 Anden gæld	1.151.685	212.386
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.679.162	733.571
Gældsforpligtelser i alt	39.759.262	39.341.148
Passiver i alt	56.072.006	55.161.753
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 01.01.25 - 31.12.25					
Saldo pr. 01.01.25	10.871.808	-3.071.203	7.800.605	8.020.000	15.820.605
Årets hensættelser	0	-1.703.767	-1.703.767	1.703.767	0
Årets resultat	0	492.139	492.139	0	492.139
Saldo pr. 31.12.25	10.871.808	-4.282.831	6.588.977	9.723.767	16.312.744

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Service af port	27.491	26.000	9.903
Afrensning af tag for mos og alger	2.688	4.000	2.625
Varmeanlæg	44.894	60.000	8.900
Service af grundvandspumpe	18.208	21.000	2.220
Brandteknisk eftersyn	13.363	6.000	4.920
Havehold	7.837	10.000	5.834
Elevator	96.796	97.000	92.516
Diverse vedligeholdelse	38.169	102.500	31.919
Brandalarmer, P-kælder	9.590	5.000	42.321
Vedligeholdelse af vestvendte altaner	40.522	134.825	0
Låseservice	0	0	2.063
I alt	299.558	466.325	203.221

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	104.629	104.560	93.302
Forsikringer	71.324	71.881	70.119
El	60.573	65.000	54.168
Vand	814	1.500	794
Renovation og rottebekæmpelse	79.888	75.369	73.721
I alt	317.228	318.310	292.104

3. Ejendomsomkostninger

Ejendomsservice	79.825	85.000	70.950
Måtteservice	18.831	19.000	24.670
Vinduespolering	4.350	5.000	4.350
Snerydning	26.020	25.000	24.825
I alt	129.026	134.000	124.795

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

4. Foreningsomkostninger

Hjemmeside og internet	7.601	6.000	4.848
Kontorartikler, porto m.v.	3.213	6.000	2.660
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	18.179	25.000	7.983
Arrangementer	5.240	5.000	33.414
Administration	62.500	62.500	61.274
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.500	22.000	20.375
Revision, compliancetillæg hvidvask	1.000	0	0
Varmeregnskabshonorar	10.152	15.000	14.143
Advokathonorar	0	5.000	0
Bankgebyr og andre gebyrer	7.060	6.000	2.693
Gaver og blomster	3.300	4.000	1.405
Andre administrationsomkostninger	9.870	6.000	5.280
Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan	0	0	22.500
Valuarvurdering	10.000	0	0
Kontingent ABF	7.241	7.500	4.558
I alt	167.856	170.000	181.133

5. Finansielle omkostninger

Nordea Kredit, kontantlån	240.536	593.945	249.082
Nordea Kredit, obligationslån	353.409	0	353.409
I alt	593.945	593.945	602.491

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
--	-----------------	-----------------

6. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	54.008.808	54.008.808
Kostpris pr. 31.12.25	54.008.808	54.008.808
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	54.008.808	54.008.808

7. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende internetregnskab	16.863	19.313
Sidste års vandregnskab	43.122	34.146
El regnskab	13.335	0
I alt	73.320	53.459

8. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2025	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.25	Regnskabs-	Regnskabs-
							mæssig værdi 31.12.25	mæssig værdi 31.12.24
Nordea kredit, kontantlån	17.434.000	23 år 6 mdr.	1,201948%	240.536	521.185	11.714.325	14.234.577	14.755.762
Nordea kredit, obligationslån	24.373.000	23 år 0 mdr.	1,000000%	353.409	0	18.797.042	24.373.000	24.373.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt				593.945	521.185	30.511.367	38.607.577	39.128.762

Beløb i DKK	Regnskabs-	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	mæssig værdi 31.12.25			
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	38.607.577	527.477	38.080.100	35.352.000
I alt	38.607.577	527.477	38.080.100	35.352.000

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
9. Anden gæld		
Elregnskab	0	16.005
Netværksregnskab pr. 31.12.25	0	16.005
Varmeregnskab	4.139	0
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	272.519	300.847
Afholdte udgifter til opvarmning	-166.130	-158.590
Varmeregnskab i alt	110.528	142.257
Andelsoverdragelse m.v.	964.048	0
Øvrig anden gæld	55.109	32.141
Forudbetalt boligafgift	0	1.983
Afsat til revision	22.000	20.000
Øvrig anden gæld i alt	1.041.157	54.124
Anden gæld, kortfristet i alt	1.151.685	212.386

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):

	31.12.25 DKK
<hr/>	
Foreningens egenkapital før andre reserver	6.588.977
<hr/>	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-54.008.808
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	75.000.000
Gæld til kreditinstitutter inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	38.607.577
Gæld til kreditinstitutter inkl. renteswaps, kursværdi	-30.511.367
Hensat til fremtidig kursudsving	-4.476.290
<hr/>	
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	24.611.112
<hr/>	
Samlet andelsværdi	31.200.089
<hr/>	
Den samlede indskudskapital udgør i alt	10.871.808
<hr/>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	2,870
<hr/>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning	2,557
<hr/>	

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	1.143.553
002 Pakhusstræde	6, st tv	346.533	994.486
003 Pakhusstræde	4, st th	384.995	1.104.865
004 Pakhusstræde	4, st tv	384.955	1.104.750
005 Pakhusstræde	2, st th	350.471	1.005.787
006 Pakhusstræde	2, st tv	390.623	1.121.016
101 Pakhusstræde	6, 1 th	400.429	1.149.158
102 Pakhusstræde	6, 1 tv	338.626	971.794
103 Pakhusstræde	4, 1 th	375.995	1.079.036
104 Pakhusstræde	4, 1 tv	375.995	1.079.036
105 Pakhusstræde	2, 1 th	342.474	982.837
106 Pakhusstræde	2, 1 tv	388.650	1.115.354
201 Pakhusstræde	6, 2 th	399.647	1.146.913
202 Pakhusstræde	6, 2 tv	341.376	979.686
203 Pakhusstræde	4, 2 th	378.995	1.087.646
204 Pakhusstræde	4, 2 tv	378.995	1.087.646
205 Pakhusstræde	2, 2 th	345.256	990.821
206 Pakhusstræde	2, 2 tv	390.623	1.121.016
301 Pakhusstræde	6, 3 th	402.382	1.154.762
302 Pakhusstræde	6, 3 tv	344.127	987.581
303 Pakhusstræde	4, 3 th	383.995	1.101.995
304 Pakhusstræde	4, 3 tv	383.995	1.101.995
305 Pakhusstræde	2, 3 th	348.037	998.802
306 Pakhusstræde	2, 3 tv	394.569	1.132.340
401 Pakhusstræde	6, 4 th	406.289	1.165.975
402 Pakhusstræde	6, 4 tv	350.658	1.006.324
403 Pakhusstræde	4, 4 th	390.990	1.122.069
404 Pakhusstræde	4, 4 tv	391.039	1.122.210
405 Pakhusstræde	2, 4 th	362.613	1.040.633
I alt		10.871.808	31.200.086

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	
		31.12.25	31.12.24
B1 Andelsboliger	29	2.848	2.848
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemaal	0	0	0
B4 Erhvervslejemaal	0	0	0
B5 Øvrige lejemaal (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6 I alt	29	2.848	2.848

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:
Det oprindelige indskud

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

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:

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

F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.				
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse			31-12-2025	
				Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				X
				DKK pr. kvm	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 12	75.000.000	71.000.000	26.334	24.930
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0	0	0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
				DKK pr. kvm	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.723.767	8.020.000	3.414	2.816
				31.12.25	31.12.24
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			13	11

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

	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

	Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
	2025	2024	2025	2024
Indtægtsart:				
H1 Boligafgift	2.020.496	2.020.496	709	709
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	31.12.25	31.12.24
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1 Andelsværdi	10.955	9.763
K2 Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	13.254	13.434
K3 Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	24.209	23.197

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

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2025	2024	2023
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J Årets resultat	173	210	129
R Årets afdrag	180	179	178

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2025	2024	2023
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	105	71	84
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	105	71	84

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 renteomkostninger.

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 fratrukket 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 tabrisici 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 proventuet 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

2026-04-07 09:11:33 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

2026-04-07 09:14:55 UTC



Janne Louise Helmer

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Dokhuset

Serienummer: 53088e2f-543a-4720-9434-c81b975c4764

IP: 146.70.xxx.xxx

2026-04-07 09:17:32 UTC



Claus Munkholm Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dokhuset

Serienummer: cab1e010-1629-4a04-be04-cda215bf30a1

IP: 93.163.xxx.xxx

2026-04-07 11:04:46 UTC



Edith Johannessen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dokhuset

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

IP: 2.105.xxx.xxx

2026-04-07 11:39:17 UTC



Nils Henrik Møller

Næstformand

På vegne af: A/B Dokhuset

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

IP: 188.176.xxx.xxx

2026-04-07 12:00:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: I6ECP-CT5HR-OJJCK-BCDZ9-T1R2G-IERRP

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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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