

# Andelsboligforeningen Maltahus I

Elbagade 34-40/Grækenlandsgade 13-21/Parmagade 33-41/Maltagade 16-20, 2300 København S  
CVR-nr. 10 50 86 14

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 30

---

**Andelsboligforeningen**

---

Andelsboligforeningen Maltahus I  
Elbagade 34-40/Grækenlandsgade 13-21/Parmagade 33-41/Maltagade 16-20  
2300 København S  
Matr.nr. Sundbyøster København, 3585 m.fl.

Hjemsted: København Kommune  
CVR-nr.: 10 50 86 14  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Bestyrelse**

---

Pierre Johan Le Dous, formand  
Frederik Højrup Clausen  
Britha Rasmussen  
Tanja Petersen  
Sika Skytte Odsbjerg Pedersen

---

**Administrator**

---

WA ApS  
Havneholmen 21, 5. sal  
1561 København V  
Telefon: 32644600  
E-mail: reception@wadm.dk

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25 for Andelsboligforeningen Maltahus I.

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. 30.09.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 4. november 2025

**Bestyrelse**

Pierre Johan Le Dous  
Formand

Frederik Højrup Clausen

Britha Rasmussen

Tanja Petersen

Sika Skytte Odsbjerg  
Pedersen

Som administrator i Andelsboligforeningen Maltahus I skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25. 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. 30.09.25.

København S, den 4. november 2025

**Administrator**

WA ApS

**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Maltahus I****Konklusion med forbehold**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Maltahus I for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

**Grundlag for konklusion med forbehold**

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 17. december 2024 i henhold til valuarvurdering af 17. december 2024. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 30. september 2025. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet. Forbeholdet er tilsvarende gældende for ejendommens værdi 30. september 2024 og 1. oktober 2023, hvor ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2020.

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 med forbehold.

**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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 opmærksom 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.

Køge, den 4. november 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24622

Note	2024/25 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2023/24 DKK
		budget 2024/25 DKK	budget 2025/26 DKK	
1 Boligafgifter, beboelse	5.314.376	5.255.700	5.410.300	4.963.726
2 Lejeindtægter, beboelse	41.488	41.300	41.800	41.244
3 Andre indtægter	19.311	0	0	8.470
<b>Indtægter i alt</b>	<b>5.375.175</b>	<b>5.297.000</b>	<b>5.452.100</b>	<b>5.013.440</b>
4 Vedligeholdelse, løbende	-792.492	-730.500	-726.300	-526.882
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-4.288.905	-3.000.000	-1.132.000	-4.246.403
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.584	-2.300	-2.700	-2.346
6 Grundskyld og forsikringer	-769.721	-784.000	-908.900	-680.200
7 Forbrugsafgifter	-869.450	-875.000	-875.000	-767.536
8 Renholdelse	-638.655	-613.000	-652.400	-614.215
9 Administrationsomkostninger	-384.846	-417.500	-408.800	-487.536
10 Foreningsomkostninger	-216.061	-219.200	-207.400	-169.613
11 Antenneregnskab	-18.082	0	0	-15.265
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-7.980.796</b>	<b>-6.641.500</b>	<b>-4.913.500</b>	<b>-7.509.996</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-2.605.621</b>	<b>-1.344.500</b>	<b>538.600</b>	<b>-2.496.556</b>
12 Finansielle indtægter	76.819	0	25.000	15.279
13 Finansielle omkostninger	-676.395	-675.600	-654.000	-392.604
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-599.576</b>	<b>-675.600</b>	<b>-629.000</b>	<b>-377.325</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.205.197</b>	<b>-2.020.100</b>	<b>-90.400</b>	<b>-2.873.881</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Afdrag på gæld til kreditinstitutter (ordinære afdrag)	1.074.680	1.074.700	1.087.700	937.536
Overført restandel af årets resultat	-4.279.877	-3.094.800	-1.178.100	-3.811.417
<b>I alt</b>	<b>-3.205.197</b>	<b>-2.020.100</b>	<b>-90.400</b>	<b>-2.873.881</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.25	30.09.24
Note		DKK	DKK
14	Ejendom	222.400.000	199.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>222.400.000</b>	<b>199.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>222.400.000</b>	<b>199.200.000</b>
15	Tilgodehavende hos beboere	3.156	19.691
16	Andre tilgodehavender	0	82.508
17	Periodeafgrænsningsposter	291.364	398.698
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>294.520</b>	<b>500.897</b>
18	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.413.029</b>	<b>10.853.126</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>9.707.549</b>	<b>11.354.023</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>232.107.549</b>	<b>210.554.023</b>

		30.09.25	30.09.24
Note		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
	Indskudskapital	50.936	50.936
	Reserve for opskrivninger	156.279.979	133.079.979
	Overført resultat	5.259.864	10.146.742
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<b>161.590.779</b>	<b>143.277.657</b>
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse og vedligeholdelse af ejendommen	34.112.841	31.246.838
20	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	1.184.322
<b>Andre reserver i alt</b>		<b>34.112.841</b>	<b>32.431.160</b>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>195.703.620</b>	<b>175.708.817</b>
21	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål	31.115	28.531
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>31.115</b>	<b>28.531</b>
22	Gæld til realkreditinstitutter	30.102.197	31.189.855
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>30.102.197</b>	<b>31.189.855</b>
22	Gæld til realkreditinstitutter	1.087.658	1.074.680
	Modtagne forudbetalinger og deposita	563.832	557.455
23	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.185.082	867.181
24	Anden gæld	3.434.045	1.127.504
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.270.617</b>	<b>3.626.820</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>36.372.814</b>	<b>34.816.675</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>232.107.549</b>	<b>210.554.023</b>
25	Eventualforpligtelser		
26	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
27	Beregning af andelsværdi		
28	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Reserveret til imødegåelse af Andelskrone værdiforringe (egenkapital lse og Reserveret til uden vedligeholdelse og Reserveret til reserver) se af se af vedligeholdelse af			Egenkapital i alt
				reserver) i alt	se af ejendommen	se af ejendommen	
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24							
Saldo pr. 01.10.23	50.936	133.079.979	2.608.646	135.739.561	41.658.815	1.184.322	178.582.698
Regulering andre reserver	0	0	10.411.977	10.411.977	-10.411.977	0	0
Årets resultat	0	0	-2.873.881	-2.873.881	0	0	-2.873.881
Saldo pr. 30.09.24	50.936	133.079.979	10.146.742	143.277.657	31.246.838	1.184.322	175.708.817
Egenkapitalopgørelse for 01.10.24 - 30.09.25							
Saldo pr. 01.10.24	50.936	133.079.979	10.146.742	143.277.657	31.246.838	1.184.322	175.708.817
Regulering, opskrivning af ejendom	0	23.200.000	0	23.200.000	0	0	23.200.000
Regulering andre reserver	0	0	-1.681.681	-1.681.681	2.866.003	-1.184.322	0
Årets resultat	0	0	-3.205.197	-3.205.197	0	0	-3.205.197
Saldo pr. 30.09.25	50.936	156.279.979	5.259.864	161.590.779	34.112.841	0	195.703.620

	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2023/24 DKK
--	--	--	--	----------------

**1. Boligafgifter, beboelse**

Boligafgift - medlemmer	5.296.040	5.237.400	5.392.000	4.946.482
Kælderleje - medlemmer	18.336	18.300	18.300	17.244
I alt	5.314.376	5.255.700	5.410.300	4.963.726

**2. Lejeindtægter, beboelse**

Lejeindtægter, beboelse	41.488	41.300	41.800	41.244
I alt	41.488	41.300	41.800	41.244

**3. Andre indtægter**

Overdragelsesgebyr	0	0	0	2.700
Påkravsgebyrer	0	0	0	1.570
Ventelistegebyr	6.100	0	0	3.100
Indtægtsført fraflyttere	0	0	0	1.100
Andre indtægter	4.107	0	0	0
Kælder, varmetilskud	9.104	0	0	0
I alt	19.311	0	0	8.470

	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2023/24 DKK
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Maler	17.063	0	0	6.151
Port- og dørtелефoner	41.310	0	0	0
Småanskaffelser	28.796	0	0	0
Tømrer	3.186	0	0	4.375
Blikkenslager og VVS	231.612	0	0	368.719
Varmeanlæg	30.444	0	0	0
Elektriker	38.248	0	0	14.238
Kloak	155.562	0	0	0
Gårdlauget Maltahus I	2.395	0	0	2.418
Låseservice	10.450	0	0	13.122
Tilsyn og overvågning af varmecentral	25.500	32.500	25.500	0
Tilsyn og overvågning af kloak samt rottespærre	50.800	48.000	50.800	0
Anden vedligeholdelse	43.261	0	0	117.859
Skadedyrsbekæmpelse	5.000	0	0	0
Miljøanalyse	29.200	0	0	0
Forsikringssager	79.665	0	0	0
Budget	0	650.000	650.000	0
I alt	792.492	730.500	726.300	526.882

**5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering**

Kloakarbejde	0	0	0	193.300
Faldstammer	0	0	132.000	0
Altanprojekt	859.622	0	1.000.000	0
Facaderenovering	2.308.364	0	0	3.904.353
Projekt bærejern	516.919	0	0	148.750
Etablering af fibernet	604.000	0	0	0
Budget	0	3.000.000	0	0
I alt	4.288.905	3.000.000	1.132.000	4.246.403

	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2023/24 DKK
--	--	--	--	----------------

**6. Grundskyld og forsikringer**

Grundskyld	513.623	524.000	558.900	476.365
Forsikringer	256.098	260.000	350.000	203.835
I alt	769.721	784.000	908.900	680.200

**7. Forbrugsafgifter**

El	73.031	75.000	75.000	54.219
Vand	329.312	300.000	300.000	280.667
Renovation m.v.	467.107	500.000	500.000	432.650
I alt	869.450	875.000	875.000	767.536

**8. Renholdelse**

Løn til vicevært, inkl. feriepenge	341.365	326.000	340.000	325.676
ATP og andre omkostninger til social sikring	3.909	4.400	4.400	4.242
Løntilskud og lønrefusioner	-76.305	0	0	0
Viceværtsservice	76.222	0	0	0
Trappevask	285.193	268.600	294.000	263.438
Bortkørsel af affald	0	0	0	749
Snerydning	0	4.000	4.000	2.595
Anden renholdelse	8.271	10.000	10.000	17.515
I alt	638.655	613.000	652.400	614.215

	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2023/24 DKK
<b>9. Administrationsomkostninger</b>				
Administration	240.511	197.200	211.000	334.235
Revision og regnskabsmæssig assistance	48.800	49.300	50.300	49.300
Revisor, rest tidligere år	-2.187	0	0	0
Varmeregnskabshonorar	52.675	52.000	53.000	48.623
Bankgebyr og andre gebyrer	29.792	19.000	30.000	16.744
Tilsyn/rådgivning	12.255	50.000	50.000	37.884
Andre administrationsomkostninger	0	50.000	10.000	750
Honorar nøgletal	3.000	0	4.500	0
I alt	384.846	417.500	408.800	487.536

**10. Foreningsomkostninger**

Valuarvurdering	26.575	37.700	0	0
Repræsentation	8.478	6.000	8.000	4.198
Bestyrelshonorar	129.000	127.000	144.000	115.000
Telefongodtgørelse	8.800	9.000	9.000	8.700
Hjemmeside/webportal	6.663	0	10.000	0
Internet	0	6.500	2.400	6.619
Møder og generalforsamling	16.490	14.000	14.000	14.053
Kontorhold og lokaledrift	20.055	10.000	10.000	13.527
Kørselsgodtgørelse	0	1.000	0	607
Ejendommens andel i varmeudgift	0	8.000	10.000	6.909
I alt	216.061	219.200	207.400	169.613

**11. Antenneregnskab**

Indbetalinger	-457.793	0	0	-467.310
Afholdte udgifter	475.875	0	0	482.575
I alt	18.082	0	0	15.265

	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	Ikke revideret budget 2025/26 DKK	2023/24 DKK
<b>12. Finansielle indtægter</b>				
Renter, bankkonto	76.819	0	25.000	14.200
Renteindtægter i øvrigt	0	0	0	1.079
I alt	76.819	0	25.000	15.279

**13. Finansielle omkostninger**

Renter, realkreditinstitutter	676.395	675.600	654.000	347.808
Renter, bankkonto	0	0	0	3
Låneomkostninger	0	0	0	44.793
I alt	676.395	675.600	654.000	392.604

	30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
<b>14. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.10	66.120.021	66.120.021
Kostpris pr. 30.09.25	66.120.021	66.120.021
Opskrivninger pr. 01.10	133.079.979	133.079.979
Opskrivninger i året	23.200.000	0
Opskrivninger pr. 30.09.25	156.279.979	133.079.979
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.25	222.400.000	199.200.000
Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	131.000.000	131.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 17. december 2024 af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska, Danbolig.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,50% ved anvendelse af en DCF-model.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

#### 15. Tilgodehavende hos beboere

Restancer	0	5.779
Fraflyttere	3.156	13.912
I alt	3.156	19.691

	30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
--	-----------------	-----------------

**16. Andre tilgodehavender**

Forsikringsager	0	82.508
I alt	0	82.508

**17. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalt YouSee	98.162	97.000
Forudbetalt energimærke (rest 5 år)	14.250	17.100
Forudbetalt ejendomsskat og renovation	118.720	233.123
Forudbetalt forsikring	40.669	34.788
Forudbetalt Verdens TV	19.563	16.687
I alt	291.364	398.698

**18. Likvide beholdninger**

Beløb i DKK	Indestående 30.09.25	Indestående 30.09.24
Kassebeholdning	3.000	524
Danske Bank A/S, foreningskonto	8.410.029	4.852.602
Danske Bank A/S, netopsparing erhverv	1.000.000	0
Danske Bank A/S, aftalekonto	0	2.000.000
Danske Bank A/S, aftalekonto	0	2.000.000
Danske Bank A/S, aftalekonto	0	2.000.000
I alt	9.413.029	10.853.126

	30.09.25	30.09.24
	DKK	DKK

### 19. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse og vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse og vedligeholdelse af ejendommen pr. 01.10	31.246.838	41.658.815
Regulering andre reserver	2.866.003	-10.411.977
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse og vedligeholdelse af ejendommen pr. 30.09.25	34.112.841	31.246.838

### 20. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 01.10	1.184.322	1.184.322
Regulering andre reserver	-1.184.322	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30.09.25	0	1.184.322

### 21. Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål

Hensættelse pr. 01.10	28.531	26.185
Årets hensættelse	2.584	2.346
Hensættelse pr. 30.09.25	31.115	28.531

22. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2024/25	Betalte afdrag i året	Kursværdi 30.09.25	Regnskabs-	Regnskabs-
								mæssig værdi 30.09.25	mæssig værdi 30.09.24
Realkredit Danmark, lån 020: Kontantlån 0,5 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	24.457.000	73,93	24 år	0,7776%	259.918	754.077	15.431.039	20.196.050	20.950.127
Realkredit Danmark, lån 021: Kontantlån 0,0 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	3.489.000	82,95	14 år	0,4716%	24.193	170.527	2.161.118	2.518.450	2.688.977
Realkredit Danmark, lån 022: Kontantlån 4,0 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	8.645.000	100,00	29 år	4,1276%	392.284	150.076	8.602.596	8.475.355	8.625.431
Gæld til realkreditinstitutter i alt					676.395	1.074.680	26.194.753	31.189.855	32.264.535

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 30.09.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	31.189.855	1.087.658	30.102.197	26.758.169
I alt	31.189.855	1.087.658	30.102.197	26.758.169

	30.09.25	30.09.24
	DKK	DKK

**23. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Revisor	48.800	52.300
Kreditorer	694.043	792.494
Øvrige skyldige omkostninger	442.239	22.387
I alt	1.185.082	867.181

**24. Anden gæld**

Indeværende års varmeregnskab:		
Optrævet acontovarme	482.062	478.265
Afholdte udgifter til opvarmning	-244.845	-230.939
Varmeefterbetaling	0	-1.011
Varmeregnskab i alt	237.217	246.315
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	23.489	21.773
ATP og andre sociale ydelser	1.188	1.832
Lønninger, st. bededagstillæg	0	567
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	24.677	24.172
Andelsoverdragelse m.v.	3.154.251	788.795
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	0	2.242
Mellemregning med andelshavere	0	60.000
Øvrige skyldige omkostninger	100	0
Mellemregning administrator	12.400	0
Vurderingshonorar	5.400	5.980
Øvrig anden gæld i alt	3.172.151	857.017
Anden gæld, kortfristet i alt	3.434.045	1.127.504

## 25. Eventualforpligtelser

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 2 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

## 26. 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 36.591.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

**27. Beregning af andelsværdi**

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

	30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	161.590.779	143.277.657
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	31.189.855	32.264.535
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-26.194.753	-27.602.311
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	4.995.102	4.662.224
Samlet andelsværdi	166.585.881	147.939.881
Fordelingstal er areal	9.323	9.323
Værdi pr. indskudt andelskrone	17.868,27	15.868,27
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på ekstraordinær generalforsamling d. 29. januar 2025 på baggrund af valuarvurdering af 17. december 2024))	17.368,27	

**28. 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		
	30.09.25	30.09.24	30.09.25	30.09.24	30.09.23
B1 Andelsboliger	150	150	9.251	9.251	9.251
B2 Erhvervsandele	1	1	141	141	141
B3 Boliglejemål	1	1	51	51	51
B4 Erhvervslejemål	1	1	49	49	49
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	1	40	40	40
B6 Andelsboliger i alt	154	154	9.532	9.532	9.532

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Boligernes areal (anden kilde)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Boligernes areal (anden kilde)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1960.

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1934.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

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			
		30.09.25	30.09.24	30.09.25	30.09.24
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 27	222.400.000	199.200.000	23.332	20.898
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	34.112.841	32.431.160	3.579	3.402
				30.09.25	30.09.24
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			15	16
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%			84	83
				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	
		2024/25	2023/24	2024/25	2023/24
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	5.314.376	4.963.726	566	529
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	41.488	41.244	813	809

**28. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	30.09.25	30.09.24
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1 Andelsværdi	17.737	15.752
K2 Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.839	2.498
K3 Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	20.576	18.250

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2024/25	2023/24	2022/23
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J Årets resultat	-341	-306	-35
R Årets afdrag	114	100	97

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2024/25	2023/24	2022/23
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	83	56	41
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	450	445	199
M3 Vedligeholdelse i alt	533	501	240

## 29. 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

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### 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.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

#### Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

**29. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**29. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital med tillæg af andre reserver.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte aconto skatter.

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med foreningens skattepligtige akti-viteter ved udlejning (eller afhænde foreningens ejendom), hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes som følge heraf ikke udskudt skat. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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 foretagne 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.”

## Sika Skytte Odsbjerg Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Maltahus 1

Serienummer: 62d362e5-798c-49aa-ba70-ab07463d0f5d

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-11-27 09:34:32 UTC



## Frederik Højrup Clausen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Maltahus 1

Serienummer: 4b2f0c44-cdbf-4519-abcb-4ce3fca1362a

IP: 212.93.xxx.xxx

2025-11-27 10:23:33 UTC



## Pierre Johan le Dous

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Maltahus 1

Serienummer: 83bb54ed-eb5a-4f7e-9265-cfb2ab447468

IP: 85.129.xxx.xxx

2025-11-27 13:51:27 UTC



## Janne Bladt Sternberg

WA ApS CVR: 28322143

### Administrator

På vegne af: WA ApS

Serienummer: 19eef4c6-62c3-4282-8f8b-c7c90899c1b3

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-11-27 14:37:32 UTC



## Britha Rasmussen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Maltahus

Serienummer: b41e7c42-3685-49d8-9f29-eee8f81515fc

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-11-27 17:30:08 UTC



## Tanja Petersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Maltahus

Serienummer: fef2b79c-4c3f-473b-9159-65c555a9d459

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-11-28 22:44:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: NTT1CU-UJUV5-2B04H-T2MIA-EQJZQ-CFRNQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.

# 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.”

## Allan Østergaard Jørgensen

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 93625f3c-932f-4e7a-9af8-93993814d920

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-12-01 13:40:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.