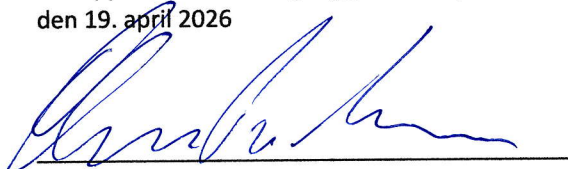


Andelsboligforeningen Ballerup Bytorv
Sct. Jacobsvej 8B, 1.tv
2750 Ballerup

CVR-nummer 29 47 52 37

Årsrapport 2025
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 19. april 2026



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	22

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Ballerup Bytorv
Sct. Jacobsvej 8B, 1.tv
2750 Ballerup

CVR-nummer:	29 47 52 37
Regnskabsperiode:	1. januar 2025 - 31. december 2025
Stiftelsesdato:	1. januar 2003
Matrikelnummer:	Ejendommen matr. nr. 9AZ Ballerup By

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Ballerup Bytorv.

Bestyrelse

Christoffer Perch Nielsen, formand
Willy Sørensen
Flemming Mølskov Pedersen

Pengeinstitut

Nordea
Borupvang 2B, 1 tv
2750 Ballerup

Administrator

Flemming Petersen

Revision

Dansk Revision Glostrup
Godkendt Revisionspartnerselskab
Stationsparken 21, 2. sal
2600 Glostrup

Kontaktpersoner

Kenn Ingemann Andersen
Jørgen Fischer

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Ballerup Bytorv.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 25. marts 2026

Bestyrelsen:



Christoffer Perch Nielsen
Formand



Willy Sørensen



Flemming Møskov Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ballerup Bytorv.

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ballerup Bytorv for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 11 i regnskabet, som beskriver værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom. Der foreligger en valuarvurdering, som foreningens bestyrelse, ud fra en aktuel markedsmæssig vurdering, har valgt at afvige fra, og dermed indregne ejendommen til en lavere værdi i årsregnskabet. Vi henleder derfor opmærksomheden på, at den i årsregnskabet indregnede værdi af ejendommen, er lavere end den værdi der ligger til grund for beregningen af andelsværdien i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2 b jævnfør i øvrigt note 19, samt beregning af nøgleoplysningerne jævnfør note 20. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Glostrup den 25. marts 2026

Dansk Revision Glostrup

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28 85 33 43

Kenn Ingemann Andersen
Registreret revisor
mne12420

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2025	2025	2024
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
Perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025				
1	Indtægter, andelshavere	828.960	828.960	828.960
2	Indtægter, andre	260.208	260.208	206.208
3	Andre indtægter	7.000	7.000	9.000
	Indtægter	1.096.168	1.096.168	1.044.168
4	Ejendomsskat og forsikringer	86.659	87.556	80.316
5	Forbrugsafgifter	70.698	62.000	53.227
6	Renholdelse og udenomsarealer	2.250	3.000	2.500
7	Vedligeholdelse, løbende	385.559	380.000	168.991
8	Administrationsomkostninger	52.978	43.935	43.782
9	Øvrige foreningsomkostninger	55.354	72.063	74.591
	Omkostninger i alt	653.496	648.553	423.408
	Resultat før finansielle poster	442.672	447.615	620.760
10	Finansielle omkostninger	295.430	284.330	286.263
	Finansielle poster, netto	-295.430	-284.330	-286.263
	Årets resultat	147.242	163.284	334.497
	Forslag til resultatdisponering:			
	Anvendt fra reserve, vedl. af ejendom	-220.000	-200.000	-25.000
	Overført resultat	367.242	363.284	359.497
	Disponeret i alt	147.242	163.284	334.497
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	147.242	163.284	334.497
	Betalte prioritetsafdrag	-353.257	-353.257	-353.361
	Likviditetsresultat i alt	-206.015	-189.973	-18.864

Note	Balance	2025 DKK	2024 DKK
Aktiver pr. 31. december 2025			
11	Ejendommen matr. nr. 9AZ Ballerup By	21.800.000	21.800.000
	Materielle anlægsaktiver	21.800.000	21.800.000
	Anlægsaktiver	21.800.000	21.800.000
	Varmeregnskab	9.082	26
12	Andre tilgodehavender	0	4.635
13	Periodeafgrænsningsposter	33.628	32.434
	Tilgodehavender	42.709	37.095
14	Likvide beholdninger	912.524	1.129.645
	Omsætningsaktiver	955.233	1.166.740
	Aktiver i alt	22.755.233	22.966.740

Note	Balance	2025 DKK	2024 DKK
Passiver pr. 31. december 2025			
	Andelsindskud	3.348.000	3.348.000
	Reserve for opskrivning af ejendommen	5.060.000	5.060.000
	Overført resultat m.v.	3.707.560	3.340.318
	Egenkapital før andre reserver	12.115.560	11.748.318
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.100.000	3.100.000
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	180.000	400.000
	Reserve for kursregulering prioritetsgæld	113.765	36.362
	Andre reserver	3.393.765	3.536.362
	Egenkapital inkl. andre reserver	15.509.325	15.284.680
15	Prioritetsgæld	6.819.999	7.261.436
	Langfristede gældsforpligtelser	6.819.999	7.261.436
15	Prioritetsgæld	364.034	353.257
16	Varmeregnskab	0	0
17	Øvrig gæld	61.875	67.367
	Kortfristede gældsforpligtelser	425.909	420.624
	Gældsforpligtelser	7.245.908	7.682.060
	Passiver i alt	22.755.233	22.966.740
18	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
19	Beregning af andelsværdi		
20	Nøgleoplysninger		

	2025	2024
Egenkapitalopgørelse	DKK	DKK
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	3.348.000	3.348.000
	3.348.000	3.348.000
Reserve for opskrivning af ejendommen		
Saldo pr. 1. januar	5.060.000	5.260.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-200.000
	5.060.000	5.060.000
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	3.340.318	2.963.408
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	77.403	-132.587
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	150.000
Rest af årets resultat	289.839	359.497
	3.707.560	3.340.318
Egenkapital før andre reserver	12.115.560	11.748.318
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	3.100.000	3.250.000
Overført til / fra "overført resultat"	0	-150.000
	3.100.000	3.100.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	400.000	425.000
Anvendt i året	-220.000	-25.000
	180.000	400.000
Andre reserver (ikke bunden) i alt	3.280.000	3.500.000
Reserve for kursregulering prioritetsgæld		
Saldo pr. 1. januar	36.362	36.362
Tilgang	77.403	0
	113.765	36.362
Andre reserver (bunden) i alt	113.765	36.362
Andre reserver	3.393.765	3.536.362
Egenkapital i alt	15.509.325	15.284.680

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2025	2025	2024
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	828.960	828.960	828.960
	I alt	828.960	828.960	828.960
2	Indtægter, andre			
	Fællesomkostninger	260.208	260.208	206.208
	I alt	260.208	260.208	206.208
3	Andre indtægter			
	Administrationsindtægter	7.000	7.000	9.000
	I alt	7.000	7.000	9.000
4	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	59.556	59.556	54.460
	Forsikringer	27.103	28.000	25.856
	I alt	86.659	87.556	80.316
5	Forbrugsafgifter			
	Vandafgift, renovation og kloak	54.133	43.000	36.265
	Belysning	16.565	19.000	16.962
	I alt	70.698	62.000	53.227
6	Renholdelse og udenomsarealer			
	Vinduespolering	2.250	3.000	2.500
	I alt	2.250	3.000	2.500
7	Vedligeholdelse, løbende			
	Reparation og vedligeholdelse	99.793	30.000	42.479
	Reparation fjernvarmeanlæg	5.351	0	0
	Drift af elevator	41.164	50.000	126.512
	Udvendig maling af vinduer og døre	239.250	300.000	0
	I alt	385.559	380.000	168.991
8	Administrationsomkostninger			
	Gebyrer m.v.	2.551	1.700	1.571
	EDB-udgifter, economic	5.235	5.235	4.485
	Advokathonorar	0	0	0
	Revisorhonorar	35.000	37.000	32.000
	Revisorhonorar, sidste år	10.191	0	5.726
	I alt	52.978	43.935	43.782

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2025	2025	2024
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
9	Øvrige foreningsomkostninger			
	Valuarvurdering	0	14.063	18.750
	ABF kontingent	3.024	0	2.904
	Alarmabonnement Yousee	4.143	0	3.597
	Kabel TV og Verdens TV	45.983	48.000	41.649
	Diverse	2.204	10.000	7.691
	I alt	55.354	72.063	74.591
10	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	295.430	284.330	286.263
	I alt	295.430	284.330	286.263

Note	Noter til balance	2025 DKK	2024 DKK
11	Ejendommen matr. nr. 9AZ Ballerup By		
	Kostpris pr. 1. januar	16.740.000	16.740.000
	Kostpris pr. 31. december	16.740.000	16.740.000
	Opskrivninger pr. 1. januar	5.060.000	5.260.000
	Tilbageført opskrivning	0	-200.000
	Opskrivninger pr. 31. december	5.060.000	5.060.000
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	21.800.000	21.800.000
	Seneste offentlig ejendomsvurdering.	6.950.000	6.950.000
	Valuarvurdering pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport af 12. februar 2025.	24.900.000	24.900.000

Ejendommen er i andelskroneberegningen indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 12. februar 2025 af Nordicals København A/S, ved valuar Sebastian Raahauge.

Valuaren har foretaget vurderingen af ejendommen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme iht. andelsboligforenings-lovens §5, stk. 2, litra b" udarbejdet af dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrømme (ind- og udbetalinger) over en periode (budgetperioden).

Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen.

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregninger er baseret på en række forudsætninger, herunder forretningskrav, inflationsprocent, forventet niveau for omkostningsbestemt husleje/"det lejedes værdi"/markedisleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, mulighed for overgang til udleje efter "det lejedes værdi", moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved en dertil knyttet gennemgribende modernisering.

Det fremgår af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 4,9%, en inflation på 2,0%, "det lejedes værdi" på DKK 1.524 pr. kvm og en budgetperiode på 10 år.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i forudsætningerne, og en ændring af disse vil ændre den beregnede dagsværdi af ejendommen, og tilsvarende medføre en ændring i andelskronen.

Af vurderingsrapporten fremgår det eksempelvis, at en stigning i afkast-procenten fra 4,9% til 5,4% vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med DKK 2.300.000, svarende til ændring af værdien pr. indskudt andelskrone fra DKK 4,54 til DKK 3,85.

Note	Noter til balance	2025 DKK	2024 DKK			
12	Andre tilgodehavender					
	Øvrige tilgodehavender	0	3.135			
	Tilgodehavende husleje	0	1.500			
	I alt	0	4.635			
13	Periodeafgrænsningsposter (aktiver)					
	Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende de efterfølgende år.					
14	Likvide beholdninger					
	Nordea, 5905 996 810	912.524	1.129.645			
	I alt	912.524	1.129.645			
15	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bi- drag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2025 kr.	2024 kr.
	Realkredit Danmark 001	81.747	127.330	1.922.747	1.887.827	2.015.158
	Realkredit Danmark 004	105.406	120.618	2.596.630	2.564.243	2.684.861
	Realkredit Danmark 006	108.276	105.309	2.664.656	2.776.145	2.881.453
	Pantebrevsrestgæld				7.228.215	7.581.472
	Kursregulering af prio- ritetsgæld				-44.182	33.221
	Prioritetsgæld i alt	295.430	353.257	7.184.033	7.184.033	7.614.693
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)				364.034	353.257
	Lang del af gæld (mere end 1 år)				6.819.999	7.261.436
					7.184.033	7.614.693
	Restgæld efter 5 år				5.265.623	5.679.300
	Informationer om indregnede lån:					
	Realkredit Danmark, flexlån 001. Inkonvertibelt, hovedstol DKK 4.464.000. Restløbetid 12 år.					
	Realkredit Danmark, flexlån 004. Inkonvertibelt, hovedstol DKK 4.482.000. Restløbetid 16 år og 3 mdr.					
	Realkredit Danmark, kontantlån 006. hovedstol DKK 3.747.000. Restløbetid 19 år og 6 mdr.					
16	Varmeregnskab					
	Fjernvarme/varmeregnskab				-9.082	-2.426
	Hensat varmeregnskab 2022				0	2.400
	Overført til omsætningsaktiver				9.082	26
	I alt				0	0

Note	Noter til balance	2025 DKK	2024 DKK
17	Øvrig gæld		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	35.000	32.000
	Kreditorer	<u>26.875</u>	<u>35.367</u>
	I alt	<u>61.875</u>	<u>67.367</u>

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 18 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Vedrørende ejendommen Sct. Jacobsvej 8A - 8B, med bogført værdi DKK 21.800.000, er der følgende pantsætninger:

Realkredit Danmark, opr. DKK 4.464.000

Realkredit Danmark, opr. DKK 3.747.000

Realkredit Danmark, opr. DKK 4.482.000

Realkredit Danmark, DKK 198.000 - afgiftspantebrev.

Eventualforpligtigelser

Ingen.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtigelser med deres indskud.

Der er ikke optaget lån med personlig hæftelse.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Beregning af andelsværdi

Note 19 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:

	2025 DKK	2025 DKK
Opgjort på baggrund af valuarvurdering		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		12.115.560
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-21.800.000	
Valuarvurdering af ejendommen	24.900.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.184.033	
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.184.033	3.100.000
Reguleret egenkapital		<u>15.215.560</u>
Reguleret egenkapital	<u>15.215.560</u>	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>3.348.000</u>	<u>4,54</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>4,43</u>

Fordelelsen af andelsværdien på typer af andele:

Nr.	Adresse	Andel	Indskud pr. andels- type DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype DKK	Andelsværdi inkl. indskud DKK
1	Sct. Jacobsvej 8 A, st. tv.	1	279.000	279.000	1.267.963	1.267.963
2	Sct. Jacobsvej 8 A, St. th.	1	279.000	279.000	1.267.963	1.267.963
3	Sct. Jacobsvej 8 A, 1. tv.	1	289.000	289.000	1.313.410	1.313.410
4	Sct. Jacobsvej 8 A, 1. th.	1	289.000	289.000	1.313.410	1.313.410
5	Sct. Jacobsvej 8 A, 2. tv.	1	269.000	269.000	1.222.517	1.222.517
6	Sct. Jacobsvej 8 A, 2. th.	1	269.000	269.000	1.222.517	1.222.517
7	Sct. Jacobsvej 8 B, st. tv.	1	279.000	279.000	1.267.963	1.267.963
8	Sct. Jacobsvej 8 B, st. th.	1	279.000	279.000	1.267.963	1.267.963
9	Sct. Jacobsvej 8 B, 1. tv.	1	289.000	289.000	1.313.410	1.313.410
10	Sct. Jacobsvej 8 B, 1. th.	1	289.000	289.000	1.313.410	1.313.410
11	Sct. Jacobsvej 8 B, 2. tv.	1	269.000	269.000	1.222.517	1.222.517
12	Sct. Jacobsvej 8 B, 2. th.	1	269.000	269.000	1.222.517	1.222.517
				3.348.000		15.215.560

Nøgleoplysninger

Note 20 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ballerup Bytorv anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.

31-12-2025

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	12	992	992	992
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	12	992	992	992

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3 Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	2003
D2 Ejendommens opførelses år	2003

Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Dog hæfter den enkelte andelshaver herudover solidarisk for pantegæld i ejendommen, såfremt panthaver har taget forbehold herom.		

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X		
F1b Tidspunkt for værdiansættelse	12. februar 2025			

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025 DKK	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.900.000	25.101
F2b - Heraf forbedring, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F2c		0

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2025 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	3.393.765	3.421

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	13,6%

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt 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

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	Gns. DKK pr andels-m2 pr. år
H1 Boligafgift	90.764 x 12 / 992	1.098
H2 Erhvervslejeindtægter	0 x 12 / 992	0
H3 Boliglejeindtægter	0 x 12 / 992	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	479	337	148

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	15.338	Andelsværdi på balancedagen (note 19) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	6.341	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	21.679	K1+K2

Nøgleoplysninger

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	85	170	389
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	85	170	389

4. Finansielle forhold

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
		2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2	2025 DKK pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	380	356	356

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ballerup Bytorv for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurs-
tab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Med udgangspunkt i den aktuelle valuarvurdering, vurderer bestyrelsen eventuelt behov for hensættelse til reserve for imødegåelse af værdigforringelse af ejendommen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 20, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

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."

Flemming Mølskov Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 352ed6f8-cf17-49a3-a050-c0a2f40ce3a4

IP: 2.108.xxx.xxx

2026-03-25 03:45:28 UTC



Christoffer Perch Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: df1d2e31-b6a7-4c27-b45a-0f4e68ce85d3

IP: 2.108.xxx.xxx

2026-03-25 03:53:54 UTC



Willy Molin Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: eec8daec-2104-4a6b-a2a1-1d127ba11929

IP: 2.108.xxx.xxx

2026-03-25 03:55:18 UTC



Kenn Ingemann Andersen

**DANSK REVISION HOLBÆK/GLOSTRUP GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 28853343**

Registreret revisor

Serienummer: 6299431c-e35c-4263-92f6-7e408bdc4c7b

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-03-25 07:41:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: I3K45-FDVQN-XYIH-7AFE4-8OVSC-M2YGR

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.