

ØENS Ejendomsadministration A/S
Lergravsvej 59
2300 København S
Tlf.: (+45) 3246 4646

m2&co
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

This document has esignatur Agreement-ID: cd6c2em676192437700736

A/B Kastrup Haveby
CVR-nr.: 48 17 14 19

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 til 31. december 2025

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Årsregnskab 1. januar 2025 til 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-27

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Kastrup Haveby c/o ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S
	CVR-nr.: 48 17 14 19 Stiftet: 1964 Hjemsted: Tårnby Regnskabsår: 1. januar - 31. december Matr. nr: 1zi Landsejerlav: Kastrup by, Kastrup
Beliggenhed	Kastrupkrogen 24-38 2770 Kastrup
Bestyrelse	Claus Bruun Charlie Meinertz Patrik Meinertz Jan Carlos Børm Møller Hansen Cecilie Kim Nielsen
Administration	ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S Tlf.: (+45) 3246 4646
Revision	M2&Co. statsautoriseret revisionsaktieselskab Købmagergade 67, 2. tv. 1150 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Kastrup Haveby.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårnby, den 26. marts 2026

Bestyrelse:

Claus Bruun
Formand

Charlie Meinertz
Næstformand

Patrik Meinertz
Bestyrelsesmedlem

Jan Carlos Børm Møller Hansen
Bestyrelsesmedlem

Cecilie Kim Nielsen
Bestyrelsesmedlem

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen Kastrup Haveby har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 26. marts 2026

Administrator:

ØENS Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Kastrup Haveby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kastrup Haveby for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens 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 foreningen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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.

København, den 26. marts 2026

M2&Co.

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33231

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kastrup Haveby er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter vedrørende renteswap samt renter af bankgæld.

Forslag til 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 mv." 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet netto salgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi.

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 19 anførte nøgleoplysninger, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14a, 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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).

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024	Budget 2026 (ej revideret)	Budget 2027 (ej revideret)
	Note	KR.	KR.	KR.	KR.	KR.
Indtægter	1	2.343.154	2.302.600	2.305.137	2.412.300	2.412.300
Omkostninger						
Ejendommens driftsudgifter	2	446.167	437.900	432.292	436.800	445.536
Forbrugsafgifter	3	267.212	268.000	235.790	268.000	273.360
Renholdelse	4	197.536	191.000	180.931	191.000	194.820
Udvendig vedligeholdelse	5	585.753	600.000	798.349	300.000	306.000
Genopretning og renovering	6	636.841	2.000.000	98.065	0	0
Kontorhold	7	145.730	166.800	138.349	167.200	170.544
Administration	8	157.358	222.900	158.728	225.500	230.010
Vaskeriudgifter		29.162	40.000	39.365	40.000	40.800
Omkostninger i alt		2.465.759	3.926.600	2.081.869	1.628.500	1.661.070
Resultat før finansielle poster		-122.605	-1.624.000	223.268	783.800	751.230
Finansielle indtægter	9	0	0	10.745	0	0
Finansielle omkostninger	10	330.321	370.300	450.232	299.300	305.286
Finansielle poster, netto		330.321	370.300	439.487	299.300	305.286
Årets resultat		-452.926	-1.994.300	-216.219	484.500	445.944
Forslag til resultatdisponering:						
Betalte prioritetsafdrag		350.138	336.545	298.820	365.900	365.900
Reserveret til vaskemaskiner		29.667	15.000	17.436	15.000	14.200
Overført restandel af årets resultat		-832.731	-2.345.845	-532.475	103.600	65.844
Disponeret i alt		-452.926	-1.994.300	-216.219	484.500	445.944

Balance pr. 31. december

		2025	2024
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 1zi, Kastrup by, Kastrup	11	11.913.680	10.687.936
Materielle anlægsaktiver		11.913.680	10.687.936
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		320	0
Antenneregnskab		331	0
Periodeafgrænsningsposter	12	127.251	51.313
Andre tilgodehavender	13	0	5.929
Tilgodehavender		127.902	57.242
Likvide beholdninger	14	56.733	3.131.831
Omsætningsaktiver		184.635	3.189.073
Aktiver		12.098.315	13.877.009

Balance pr. 31. december

		2025	2024
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		21.375	21.375
Overført resultat m.v.		-7.440.190	-8.683.195
		-7.418.815	-8.661.820
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		7.977.274	9.624.638
Reserveret til VVB		100.000	100.000
Reserveret til vaskemaskiner		159.892	130.225
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		2.699.157	2.699.157
Andre reserver		10.936.323	12.554.020
Egenkapital		3.517.508	3.892.200
Prioritetsgæld	15	7.295.069	7.695.265
Renteswap	15	491.918	549.460
Langfristede gældsforpligtelser		7.786.987	8.244.725
Prioritetsgæld	15	365.911	336.545
Varmeregnskab	16	118.489	100.691
Forudbetalt boligafgift, leje m.m.		1.500	1.088.894
Mellemregning beboere		7.945	2.904
Øvrig gæld	17	299.975	211.050
Kortfristede gældsforpligtelser		793.820	1.740.084
Gældsforpligtelser		8.580.807	9.984.809
Passiver		12.098.315	13.877.009
Eventualforpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver					Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til VVB	Reserveret til vaske- maskiner	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2025	21.375	0	-8.683.195	-8.661.820	9.624.638	100.000	130.225	2.699.157	12.554.020	3.892.200
Ændring kursregulering prioritetsgæld	0	0	20.692	20.692	0	0	0	0	0	20.692
Ændring i dagsværdi renteswap	0	0	57.542	57.542	0	0	0	0	0	57.542
Overført fra andre reserver	0	0	1.647.364	1.647.364	-1.647.364	0		0	-1.647.364	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>										
Betalte prioritetsafdrag	0	0	350.138	350.138	0	0	0	0	0	350.138
Reserveret til vaskemaskiner	0	0	0	0	0	0	29.667	0	29.667	29.667
Rest af årets resultat	0	0	-832.731	-832.731	0	0	0	0	0	-832.731
Saldo pr. 31. december 2025	21.375	0	-7.440.190	-7.418.815	7.977.274	100.000	159.892	2.699.157	10.936.323	3.517.508

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024	Budget 2026 (ej revideret)	Budget 2027 (ej revideret)
	KR.	KR.	KR.	KR.	KR.
Note 1. Indtægter					
Boligafgift	2.193.681	2.193.600	2.193.681	2.303.300	2.303.300
Kælderleje	31.800	30.000	29.888	30.000	30.000
Diverse indtægter	58.844	24.000	24.767	24.000	24.000
Vaskeriindtægter	58.829	55.000	56.801	55.000	55.000
	2.343.154	2.302.600	2.305.137	2.412.300	2.412.300
Note 2. Ejendommens driftsudgifter					
Grundskyld	174.953	175.000	156.288	193.600	197.472
Affaldsgebyr/renovation m.m.	188.050	188.000	194.490	158.400	161.568
Forsikringer	74.182	74.900	80.727	75.800	77.316
Abonnementer	8.982	0	787	9.000	9.180
	446.167	437.900	432.292	436.800	445.536
Note 3. Forbrugsafgifter					
Vandafgift	209.585	200.000	175.035	200.000	204.000
Elektricitet	47.398	55.000	48.997	55.000	56.100
Gasforbrug	6.873	7.000	6.459	7.000	7.140
Foreningens andel varme	3.356	6.000	5.299	6.000	6.120
	267.212	268.000	235.790	268.000	273.360
Note 4. Renholdelse					
Vicevært	174.000	175.000	166.807	175.000	178.500
Vinduespolering	3.130	0	0	0	0
Rengøringsartikler	0	1.000	474	1.000	1.020
Snerydning	20.406	15.000	13.650	15.000	15.300
	197.536	191.000	180.931	191.000	194.820

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024	Budget 2026 (ej revideret)	Budget 2027 (ej revideret)
	KR.	KR.	KR.	KR.	KR.
Note 5. Udvendig vedligeholdelse					
Murer	0	0	363.588	0	0
Snedker/Tømrer	35.969	0	3.024	0	0
VVS	362.051	0	221.898	0	0
Varmeanlæg	0	0	27.970	0	0
Elektriker	10.914	0	12.759	0	0
Kloakarbejde	1.875	0	0	0	0
Drift af maskiner	46.411	0	91.250	0	0
Individuelle forbrugsmålere	33.622	0	0	0	0
El-ladestandere	10.303	0	2.675	0	0
El-ladestandere, kreditnotaer	0	0	-2.962	0	0
Teknisk rådgivning	9.100	0	5.223	0	0
Vedligeholdelse fællesarealer	19.431	0	12.387	0	0
Låseservice	52.333	0	26.334	0	0
Selvrisiko	0	0	10.000	0	0
Diverse	3.744	100.000	24.203	100.000	102.000
Samlet budgetkonto vedligeholdelse	0	500.000	0	200.000	204.000
	585.753	600.000	798.349	300.000	306.000
Note 6. Genopretning og renovering					
Skurprojekt	612.872	2.000.000	63.000	0	0
Kældertrappe projekt	23.969	0	35.065	0	0
	636.841	2.000.000	98.065	0	0
Note 7. Kontorhold					
ProBo/web-plattform	5.295	5.300	3.900	5.700	5.814
Kontorholdsartikler	3.836	5.000	6.634	5.000	5.100
Generalforsamling, bestyrelsesudgifter	6.444	5.000	6.000	5.000	5.100
Bestyrelseshonorar	109.750	120.000	99.625	120.000	122.400
Repræsentation, gaver og blomster	0	2.000	578	2.000	2.040
Porto og gebyrer	19.181	19.500	20.585	19.500	19.890
Fællesarrangementer	1.224	10.000	1.027	10.000	10.200
	145.730	166.800	138.349	167.200	170.544

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024	Budget 2026 (ej revideret)	Budget 2027 (ej revideret)
	KR.	KR.	KR.	KR.	KR.
Note 8. Administration					
Administrationshonorar	111.858	111.900	109.665	114.500	116.790
Revision mv.	35.500	36.000	34.500	36.000	36.720
Honorar forbrugsregnskaber	0	25.000	0	25.000	25.500
Advokathonorar	10.000	50.000	14.563	50.000	51.000
	157.358	222.900	158.728	225.500	230.010
 Note 9. Finansielle indtægter					
Renteindtægter, bank	0	0	10.745	0	0
	0	0	10.745	0	0
 Note 10. Finansielle omkostninger					
Nykredit, prioritetslån	237.536	270.300	350.087	199.300	203.286
Nykredit, renteloft	91.105	100.000	100.127	100.000	102.000
Øvrige renteudgifter	1.680	0	18	0	0
	330.321	370.300	450.232	299.300	305.286

Noter til balancen pr. 31. december

	2025	2024
	KR.	KR.
Note 11. Ejendommen matr. nr. 1zi, Kastrup by, Kastrup		
Kostpris pr. 1. januar	10.687.936	10.687.936
Tilgang	1.225.744	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	11.913.680	10.687.936
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 46.500.000.		
Ejendommen (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.		
Note 12. Periodeafgrænsningsposter		
Renovation	32.802	35.654
YouSee	79.206	0
Øvrige periodeafgrænsningsposter	15.243	15.659
	127.251	51.313
Note 13. Andre tilgodehavender		
Diverse tilgodehavender/udlæg	0	5.929
	0	5.929
Note 14. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, drift	52.232	2.503.007
Nykredit Bank, formandskonto	4.501	145.638
Nykredit Bank, opsparing	0	483.186
	56.733	3.131.831

Noter til balancen

Note 15. Prioritetsgæld pr. 31. december 2025

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nykredit, var. obl.lån							
Variabel rente opr. kr. 11.856.000.	100,1000	16,25	194.307	330.511	6.680.399	345.468	6.687.079
Nykredit, kontantlån							
Pålydende rente 4,0968 % p.a. opr. kr. 1.024.000 Obligationsgælden udgør kr. 969.924	100,4100	26,75	43.229	19.627	959.795	20.443	973.901
Nykredit A/S, Renteloftaftale					491.918		491.918
			237.536	350.138	8.132.112	365.911	8.152.898

Der er indgået en renteloftaftale, med Nykredit Bank A/S. Nykredit betaler differencerenten, når den variable rente er fastsat over, den i renteloftaftalen fastsatte beskyttende rentesats (renteloftet) på 4,25%. Udløber den 30. december 2041.

Noter til balancen pr. 31. december

	2025	2024
	KR.	KR.
Note 16. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	436.134	430.340
Fjernvarmeomkostning	312.020	298.306
Varmeregnskabshonorar + Energimærkning	5.625	31.343
	118.489	100.691
Note 17. Øvrig gæld		
Kreditorer	229.209	130.830
Skyldige omkostninger	21.745	19.029
Skyldig revision	35.500	34.500
Øvrige gældsposter	13.521	11.191
Diverse honorar, ØENS	0	6.500
Udlæg vurderingshonorar	0	9.000
	299.975	211.050

Note 18. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 11.856.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Der er ikke stillet sikkerhed, ligesom der ikke er givet pant i foreningens ejendom. Af tingbogen fremgår der et afgiftspantebrev på nom. kr. 4.000.000, som alene indestår med henblik på overførsel af tinglysningsafgift.

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 5.000.000.

Noter

Note 19. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Kastrup Haveby benyttes pt. ligelig fordeling, 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 bekendtgørelsen, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.23	31.12.24	31.12.25	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	4.455	4.455	77	4.455
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	4.455	4.455	77	4.455

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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	Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal. Foreningens formue op til en egenkapital opgjort pr. 31. december 2015 på kr. 36.258.706 fordeles efter oprindelige fordelingstal. Stigninger i foreningens formue udover den pr. 31. december 2015 opgjorte egenkapital fordeles efter andelenes nye fordelingstal - lejlighedernes arealer.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1941

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

Noter

Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderings- princip til beregning af andelsværdien		X		

	Sæt Kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31. december 2019	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	81.500.000	18.294
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:		

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.936.323	2.455

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver	13

	Sæt kryds	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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	182.807	x 12	/ 4.455	492
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 4.455	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 4.455	0

Noter

Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 Kr. pr. m2	2024 Kr. pr. m2	2025 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels- m2 de sidste tre år	111	-49	-102

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.230	Andelsværdi på balancedagen (note) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	1.885	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	16.114	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2023 Kr. pr. m2	2024 Kr. pr. m2	2025 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	73	179	131
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	22	143
M3	Vedligeholdelse i alt	73	201	274

Noter

Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 Kr. pr. m2	2024 Kr. pr. m2	2025 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	67	67	79

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2025, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 andel (B1+B2)	Kr. pr. m2 total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	10.438	10.438
Valuarvurdering	18.294	18.294
Anskaffelsessum (kostpris)	2.674	2.674
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	1.885	1.885
Foreslået andelsværdi	14.230	14.230
Reserver uden for andelsværdi	2.455	2.455
		Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		492
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		-
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		38,9
Øvrige omkostninger		39,5
Finansielle poster, netto		10,5
Afdrag		11,1
		100,0
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		93,6

Noter

Note 20. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling. Vurderingen er tillagt forbedringer jf. ABL § 5, stk. 4.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 7. april 2020 af valuar Mikkel Scheel og Niels Bollerup Andersen. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 81.500.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 3,75 pct. ekskl. inflation på 2 %.

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		-7.418.815
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Forbedringer tillagt jf. ABL § 5, stk. 4	1.225.744	
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	81.500.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-11.913.680	70.812.064
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.152.898	
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.152.898	0
		63.393.249

Andelsværdien er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, afgivet af en valuar før den 1. juli 2020. Vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2025	<u>63.393.249</u> 21.375,00	2.965,7660
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. april 2025)		2.907,6138
Foreningens formue 31.12.2015		36.258.626
Ændring i formue i perioden 2016 - 2025		27.134.623
Foreningens formue 31.12.2025		63.393.249

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Den maksimale andelsværdi ved beregning uden reserver

Foreningens egenkapital		3.517.508
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	81.500.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-11.913.680	69.586.320
Markedsværdiopgørelse, renteloft	491.918	491.918
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.152.898	
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.152.898	0
		73.595.746
Foreningens formue 31.12.2015		36.258.626
Ændring i formue i perioden 2016 - 2025		37.337.120
Foreningens formue 31.12.2025		73.595.746

Noter

Note 20. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Lejl. nr.	Oprindelig indskud	Nyt fordelingstal	Andelsværdi 31.12.2024	Andelsværdi 31.12.2025	Stigning i alt
1	300	61,9	869.291	886.593	17.302
2	300	61,9	869.291	886.593	17.302
3	300	61,9	869.291	886.593	17.302
4	300	61,9	869.291	886.593	17.302
5	300	61,9	869.291	886.593	17.302
6	300	60,7	862.305	879.271	16.967
7	300	60,7	862.305	879.271	16.967
8	300	60,7	862.305	879.271	16.967
9	300	60,7	862.305	879.271	16.967
10	300	60,7	862.305	879.271	16.967
11	275	56,9	797.772	813.677	15.904
12	275	56,9	797.772	813.677	15.904
13	275	56,9	797.772	813.677	15.904
14	275	56,9	797.772	813.677	15.904
15	275	56,9	797.772	813.677	15.904
16	275	57,1	798.937	814.897	15.960
17	275	57,1	798.937	814.897	15.960
18	275	57,1	798.937	814.897	15.960
19	275	57,1	798.937	814.897	15.960
20	275	57,1	798.937	814.897	15.960
21 + 36	500	105,3	1.461.240	1.490.673	29.433
22	300	63,5	878.607	896.356	17.749
23	300	63,5	878.607	896.356	17.749
24	300	63,5	878.607	896.356	17.749
25 + 40	500	105,3	1.461.240	1.490.673	29.433
26	225	47,5	658.227	671.504	13.277
27	225	47,5	658.227	671.504	13.277
28	225	47,5	658.227	671.504	13.277
29	225	47,5	658.227	671.504	13.277
30	225	47,5	658.227	671.504	13.277
31	250	52,6	730.329	745.031	14.703
32	250	52,6	730.329	745.031	14.703
33	250	52,6	730.329	745.031	14.703
34	250	52,6	730.329	745.031	14.703
35	250	52,6	730.329	745.031	14.703
37	200	41,8	582.633	594.316	11.684
38	200	41,8	582.633	594.316	11.684
39	200	41,8	582.633	594.316	11.684
41 + 56	500	105,2	1.460.657	1.490.062	29.405
42 + 57	500	105,2	1.460.657	1.490.062	29.405
43	250	52,6	730.329	745.031	14.703
44	250	52,6	730.329	745.031	14.703

Noter

Note 20. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Lejl. nr.	Oprindelig indskud	Nyt fordelingstal	Andelsværdi 31.12.2024	Andelsværdi 31.12.2025	Stigning i alt
45 + 60	500	105,2	1.460.657	1.490.062	29.405
46	250	52,6	730.329	745.031	14.703
47	250	52,6	730.329	745.031	14.703
48	250	52,6	730.329	745.031	14.703
49	250	52,6	730.329	745.031	14.703
50	250	52,6	730.329	745.031	14.703
51	250	52,6	730.329	745.031	14.703
52	250	52,6	730.329	745.031	14.703
53	250	52,6	730.329	745.031	14.703
54	250	52,6	730.329	745.031	14.703
55	250	52,6	730.329	745.031	14.703
58	250	52,6	730.329	745.031	14.703
59	250	52,6	730.329	745.031	14.703
61	250	52,6	730.329	745.031	14.703
62	250	52,6	730.329	745.031	14.703
63	250	52,6	730.329	745.031	14.703
64	250	52,6	730.329	745.031	14.703
65	250	52,6	730.329	745.031	14.703
66	250	52,6	730.329	745.031	14.703
67	250	52,6	730.329	745.031	14.703
68	250	52,6	730.329	745.031	14.703
69	250	52,6	730.329	745.031	14.703
70	250	52,6	730.329	745.031	14.703
71	200	40,1	572.735	583.943	11.209
72	200	40,1	572.735	583.943	11.209
73	200	40,1	572.735	583.943	11.209
74	200	40,1	572.735	583.943	11.209
75 + 80 + 85	650	131,8	1.869.976	1.906.816	36.840
76 + 81	450	91,7	1.297.241	1.322.873	25.632
77	200	39,1	566.913	577.842	10.929
78	200	39,1	566.913	577.842	10.929
79	200	39,1	566.913	577.842	10.929
82	250	52,6	730.329	745.031	14.703
83	250	52,6	730.329	745.031	14.703
84	250	52,6	730.329	745.031	14.703
	21.375	4.447	62.150.244	63.393.249	1.243.005

Charlie Meinertz

Navn returneret af MitId: Charlie Meinertz
Bestyrelsesmedlem
ID: b4be5471-436c-4f32-b3c8-27f190880107
IP-adresse: 217.71.0.89:58001:58001
Dato for underskrift: 26-03-2026 20:04:07 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Patrik Meinertz

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
ID: 6f506ade-f164-4785-9a6e-f0bbff412350
IP-adresse: 212.97.211.138:5548:5548
Dato for underskrift: 27-03-2026 04:37:56 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Jan Carlos Børn Møller Hansen

Navn returneret af MitId: Jan Carlos Børn Møller Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: 45438ded-ca32-4153-90f1-9e0c731c1f9e
IP-adresse: 217.71.0.88:55166:55166
Dato for underskrift: 27-03-2026 08:55:13 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Cecilie Kim Nielsen

Navn returneret af MitId: Cecilie Kim Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: fab983f0-4e56-457b-a82d-2e5d1695be2a
IP-adresse: 80.208.71.43:39568:39568
Dato for underskrift: 27-03-2026 20:14:17 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Claus Bruun

Navn returneret af MitId: Claus Bruun
Bestyrelsesformand
ID: 937eed3-aa74-4f31-9fb7-0e1536cc69de
IP-adresse: 217.71.0.90:63324:63324
Dato for underskrift: 27-03-2026 10:32:10 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Nicolaj Rübert Boje

Navn returneret af MitId: Nicolaj Rübert Boje
Administrator
ID: 7c55c3f6-627b-4fe6-a026-53f94c6d4efb
IP-adresse: 185.141.147.22:59754:59754
Dato for underskrift: 27-03-2026 08:56:41 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



Torben Peter Madsen

Navn returneret af MitId: Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor
ID: 57242d20-ddec-40d5-a18b-fa66eb1ccb5c
IP-adresse: 87.50.151.212:56532:56532
Dato for underskrift: 28-03-2026 08:03:38 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID Erhverv

