

Ejerforeningen STÆREMØSEGAARD

Afdeling I

4700 Næstved

CVR-nr: 25 90 63 06

Årsrapport 2025

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den / 2026

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	side 3/4
Revisionspåtegning afgivet af foreningens uafhængige revisor	side 5/6
Anvendt regnskabspraksis	side 7
Resultatopgørelse 1.1. - 31.12. 2025	side 8
Balance pr. 31.12. 2025	side 9
Noter til regnskab	side 10

Ledelsesberetning

Bestyrelsens- og Administrators påtegning

Bestyrelsen og Administrator aflægger hermed årsrapport for 2025 for ejerforeningen STÆRMOSEGAARD, afdeling I.

Vi erklærer:

At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

At den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlings godkendelse.

Næstved, den 18/2 2026

Bestyrelsen:

Morten Bagger Hansen
formand

Haris Muratovic

Ivan Hansen

Tony Schmidt

Adjin Muratovic

Administrator:

Peter Thorborg

Bestyrelsens- og Administrators beretning

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens principper, som sidste år.

Årsrapporten for 2025 for Ejerforeningen STÆRMOSEGAARD, afdeling I udviser et overskud på kr. 323,369 samt en egenkapital pr. 31. december 2025 på kr. 2,297,505 .

Årsrapporten indeholder efter vor opfattelse de nødvendige oplysninger til bedømmelse af ejerforeningens drift og økonomiske stilling pr. 31. december 2025. Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke ejerforeningens økonomiske stilling. Igt henvises til det udarbejdede budgetforslag for 2026.

Revisionspåtegning afgivet af foreningens uafhængige revisor

Til Ejerforeningen STÆRMOSEGAARD, afdeling I

Jeg har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen STÆRMOSEGAARD, afdeling I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, omfattende resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af årsrapporten og for, at årsrapporten er retvisende i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og præsentere en retvisende årsrapport uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl; valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis samt udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision:

Mit ansvar er at afgive en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at jeg overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og præsentation af en retvisende årsrapport, men ikke med det formål at afgive en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende, og om rimeligheden af de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag, for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025, samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 23/1. 2026

damborg revision


Preben Damborg, revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ejerforeningen STÆRMOSEGAARD afdeling I for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til til året før.

Resultatopgørelsen

Indtægterne fra boligydelse indregnes i den periode de vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Alle omkostninger indregnes på samme måde, herunder eventuelle afskrivninger og nedskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle afskrivninger afskrives liniært over 10 år, dog afskrives traktor over 5 år.

Varmeregnskabet kører som en selvstændig enhed og er således ikke indeholdt i årsrapporten.

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Gæld måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1.1. - 31.12. 2025

Note	Året 2025	Budg 2025	Budg 2026
1. Personaleomkostninger	-273.034	-274.000	-282.500
2. Forbrugsudgifter m.m.	-151.208	-154.000	-153.000
3. Vedligeholdelse	-252.621	-411.000	-415.600
4. Afskrivninger af større anlæg	-87.479	-87.480	-76.450
5. Maskinernes drift	-28.270	-17.000	-12.000
6. Administration	-127.913	-139.000	-164.000
Omkostninger ialt	-920.525	-1.082.480	-1.103.550
FÆLLESUDGIFTER IALT	-920.525	-1.082.480	-1.103.550
7. Vaskeriets drift	7.935	12.000	9.000
FÆLLESUDGIFTER HEREFTER	-912.590	-1.070.480	-1.094.550
8. Finansielle indtægter	6.549	12.000	7.000
Finansiering i alt	6.549	12.000	7.000
FÆLLESUDGIFTER IALT	-906.041	-1.058.480	-1.087.550
9. Indtægt af boligydelse	1.229.410	1.227.000	1.227.000
ÅRETS RESULTAT	323.369	168.520	139.450
10. Bemærkninger			

Balance pr. 31.12. 2025

Note	2025	2024
AKTIVER:		
Materielle anlægsaktiver		
11. Kælderskakte renoveret (afvikles over	63.136	105.136
12. Vandmålere (afvikles over 10 år)	126.250	160.700
13. Kloakskadeudbedringer (afvikling 10 år)	0	11.030
Anlægsaktiver i alt	<u>189.386</u>	<u>276.866</u>
14. Boligyldelsesrestancer	2.590	0
Mellemregning med afdeling II/III	27.348	-52.734
Mellemregning varmekontoen	7.862	0
15. Likvide beholdninger	2.112.066	1.917.959
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.149.866</u>	<u>1.865.225</u>
AKTIVER I ALT	<u>2.339.252</u>	<u>2.142.091</u>
GÆLD OG EGENKAPITAL:		
Egenkapital, primo (Ovf. fra tidl. år)	1.974.136	1.826.839
Årets resultat	323.369	147.298
Egenkapital i alt	<u>2.297.505</u>	<u>1.974.137</u>
Skyldige omkostninger	25.852	153.665
16. Anden gæld	15.895	14.289
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>41.747</u>	<u>167.954</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>41.747</u>	<u>167.954</u>
GÆLD OG EGENKAPITAL IALT	<u>2.339.252</u>	<u>2.142.091</u>

Noter til regnskab

Note	Året 2025	Budg 2025	Budg 2026
1. Personaleomkostninger			
Vicevært, incl. trappevask	-254.362	-253.000	-262.000
AER (barsel, elevrefusion m.m.)	-1.669	-2.000	-2.000
ATP-bidrag	-1.904	-1.500	-2.000
Lønsumsafgift m.m.	-12.951	-15.000	-14.000
Lønoms-kostninger	-2.148	-2.500	-2.500
	-273.034	-274.000	-282.500
2. Forbrugsudgifter m.m.			
Bygningsforsikringer	-71.535	-72.000	-74.000
Personforsikr. (arb. skade/erhverv)	-12.815	-13.000	-14.000
Elafgift	-24.665	-27.000	-20.000
Kloak- miljøafgift	-979	-1.000	-1.000
Forbrugsandel overført vaskeri	8.000	8.000	8.000
Telefon	-4.377	-4.000	-5.000
Renovation	-44.837	-45.000	-47.000
	-151.208	-154.000	-153.000
3. Vedligeholdelse			
Maler	-27.350	-50.000	-25.000
VVS Smed	-43.862	-20.000	-80.000
Elektriker	-26.321	-20.000	-25.000
Murer entreprenør	0	-21.400	-10.000
Tømrer snedker	-33.025	-100.000	-40.000
Kældervinduer	0	-85.000	-90.000
Målerleje (varmeregnskab)	-13.896	0	-6.000
Vedligeholdelsesplan	0	0	-20.000
Sikringsalarmer, årsabonnement	-3.600	-3.600	-3.600
Limet kontsten og fliseopretning	-9.544	0	-10.000
Diverse materialer	-18.797	-15.000	-20.000
Rengøringsmatr. vinduespudsnin	-41.679	-45.000	-45.000
Grønne områder	-17.694	-25.000	-20.000
Snerydning, saltning m.m.	-15.892	-25.000	-20.000
Hjertestarter	-961	-1.000	-1.000
	-252.621	-411.000	-415.600
4. Afskrivninger af større anlæg			
Afskrivning, kloakskadeudbedring	-11.029	-11.030	0
Afskrivning, kælderskakte renoveret	-42.000	-42.000	-42.000
Afskrivning, vandmålere	-34.450	-34.450	-34.450
	-87.479	-87.480	-76.450

Noter til regnskab

Note	Året 2025	Budg 2025	Budg 2026
5. Maskinernes drift			
Driftsudgifter	-6.227	-12.000	-12.000
Ny Rider Husqvarna traktor	-28.773	0	0
Afhændet gl. Husqvarna Rider (andel)	6.730	0	0
Afskrivning , traktor	0	-5.000	0
	-28.270	-17.000	-12.000
6. Administration			
Administrationshonorar	-66.000	-66.000	-66.000
Formandshonorar	-10.000	-10.000	-10.000
Kontorartikler, bankgebyrer, porto	-8.368	-15.000	-15.000
Ejendomsservice	-9.815	-10.000	-10.000
Mødeudgifter m.v.	-4.682	-6.000	-6.000
Revisorhonorar	-22.000	-22.000	-22.000
Advokatbistand	-7.048	-10.000	-20.000
Ejendom Danmark	0	0	-15.000
	-127.913	-139.000	-164.000
7. Vaskeriets drift			
Reparationer vedligeholdelse	-545	0	0
El (ovf. fra forbrugsafgifter)	-8.000	-8.000	-8.000
Indtægter fra vaskeri	16.480	20.000	17.000
	7.935	12.000	9.000
8. Finansielle indtægter			
Renter pengeinstituter	6.549	12.000	7.000
	6.549	12.000	7.000
9. Indtægt af boligydelse			
Indbetaling fra ejere	1.226.820	1.227.000	1.227.000
Restancer ultimo	2.590	0	0
	1.229.410	1.227.000	1.227.000

Noter til regnskab

Note

Året 2025 Budg 2025

10. Bemærkninger

Under forudsætning af generalforsamlingens godkendelse, vil den månedlige a/conto ydelse til fælles- udgifter fortsætte uændret, således:

2 værelses-lejlighed 1.290

3 værelses-lejlighed 1.806

11. Kælderskakte renoveret (afvikles over 5 år)

Anskaffelsessum i 2022	210.151	210.151
Afskrevet i 2½ år	-105.015	-63.015
Årets afskrivninger	-42.000	-42.000
Restløbetid 1½ år	63.136	105.136

12. Vandmålere (afvikles over 10 år)

Anskaffelsessum i 2019	344.425	344.425
Afskrevet i 5½ år	-183.725	-149.275
Årets afskrivninger	-34.450	-34.450
Restløbetid 3½ år	126.250	160.700

13. Kloakskadeudbedringer (afvikling 10 år)

Anskaffelsessum i 2016	110.030	110.030
Afskrevet i 9 år	-99.000	-88.000
Årets afskrivninger	-11.030	-11.000
Aktivet er nu afviklet	0	11.030

14. Boligyldelsesrestancer

Restanceindbetalinger ultimo	2.590	0
	2.590	0

15. Likvide beholdninger

Spareks.Sjælland 121314-5	912.066	1.917.959
Spareks.Sjælland 020507-1	1.200.000	0
	2.112.066	1.917.959

Noter til regnskab

Note	Året 2025	Budg 2025
16. Anden gæld		
Skyldig A-skat	9.494	10.805
Skyldige feriepenge	604	913
Skyldig arbejdsmarkedsbidrag	5.797	2.571
	<u>15.895</u>	<u>14.289</u>