

# **Ejerforeningen STÆREMØSEGAARD**

**Afdeling II & III**

**Odensevej 105-121 og  
Bogensevej 1-13**

**4700 Næstved**

**CVR-nr: 12778090**

**Årsrapport 2025**

**Fremlagt og godkendt**

**på den ordinære generalforsamling den        /        2026**

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledelsespåtegning- og beretning

### Bestyrelsens- og Administrators påtegning

Bestyrelsen og Administrator aflægger hermed årsrapport for 2025 for ejerforeningen STÆRMOSEGAARD, afdeling II/III.

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 3 / 2 2026


Bestyrelsen:

  
Peter Høllund  
formand

  
Lars Kiholm

  
Dorte Andersen

  
Sefik Muratovic

  
Steen Willert

Administrator:

  
Peter Thorborg

### Bestyrelsens- og Administrators beretning

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens principper, som sidste år.

Årsrapporten for 2025 for Ejerforeningen STÆRMOSEGAARD, afdeling II/III udviser et overskud på kr.217.895 samt en egenkapital pr. 31. december 2025 på kr. 3.060.035.

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.

Iøvrigt henvises til det udarbejdede budgetforslag for 2026.

## Revisionspåtegning afgivet af foreningens uafhængige revisor

### Til Ejerforeningen STÆRMOSEGAARD, afdeling II/III

Jeg har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen STÆRMOSEGAARD, afdeling II/III 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:

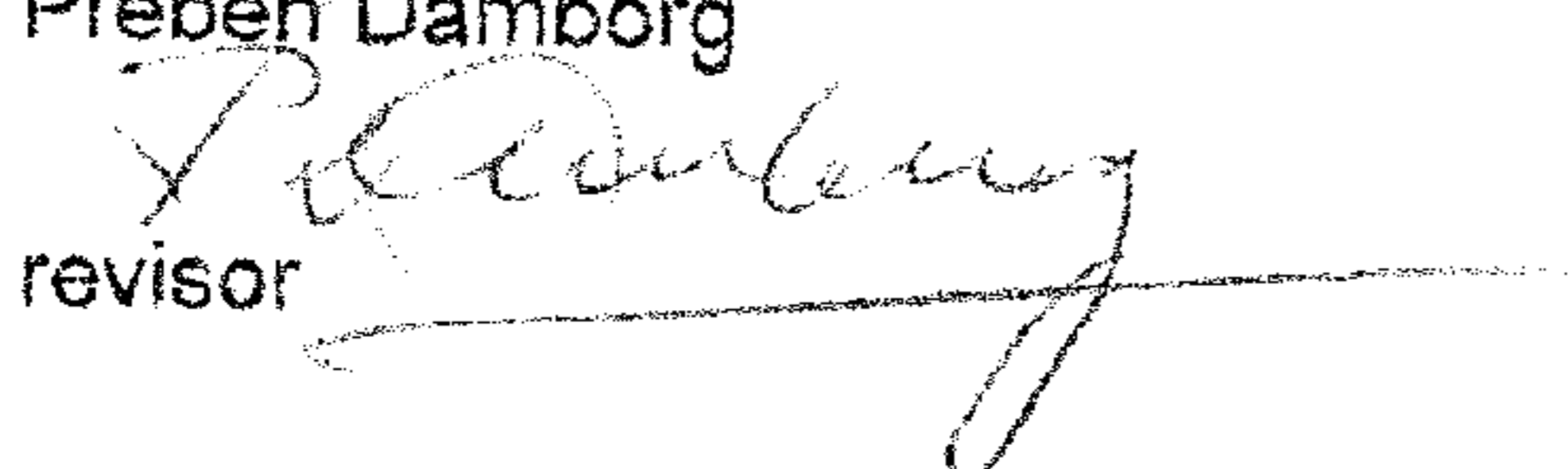
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025, samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 31. 2026

**damborg revision**

Preben Damborg

revisor



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ejerforeningen STÆRMOSEGAARD afdeling II/III 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 (renter) indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

## Balancen

Materielle anlægsaktiver afskrives efter følgende vurderinger:

Nye kældervinduer	afvikling 10 år
Alarminstallation	afvikling 5 år

Varme-/vand regnskabet kører som en selsstændig enhed og er således ikke indeholdt i årsrapporten.

Tilgodehavender (restancer m.m.) måles til det beløb vi forventer at modtage.

Gæld måles til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1.1. - 31.12. 2025

Note	Aret 2025	Budg 2025	Budg 2026
1. Personaleomkostninger	-436.854	-431.000	-451.000
2. Forbrugsudgifter m.m.	-266.209	-266.500	-266.000
3. Vedligeholdelse	-587.386	-599.260	-716.500
4. Afskrivninger af større anlæg	-113.290	-113.290	-86.470
5. Maskinernes drift	-46.221	-35.000	-20.000
6. Administration	-150.133	-158.000	-193.000
<b>Omkostninger ialt</b>	<b>-1.600.093</b>	<b>-1.603.050</b>	<b>-1.732.970</b>
<b>FÆLLESUDGIFTER IALT</b>	<b>-1.600.093</b>	<b>-1.603.050</b>	<b>-1.732.970</b>
7. Vaskeriets drift	8.348	8.000	8.000
<b>FÆLLESUDGIFTER HEREFTER</b>	<b>-1.591.745</b>	<b>-1.595.050</b>	<b>-1.724.970</b>
8. Finansielle indtægter	9.696	15.000	10.000
<b>Finansiering i alt</b>	<b>9.696</b>	<b>15.000</b>	<b>10.000</b>
<b>FÆLLESUDGIFTER IALT</b>	<b>-1.582.049</b>	<b>-1.580.050</b>	<b>-1.714.970</b>
9. Indtægt af boligydelse	1.799.944	1.800.000	1.800.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>217.895</b>	<b>219.950</b>	<b>85.030</b>
10. Bemærkninger			

## Balance pr. 31.12. 2025

Note	2025	2024
<b>AKTIVER:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
11. Nye kældervinduer (afvikling 10 år)	229.119	292.319
12. Alarminstallation (afvikling 10 år)	46.517	69.787
13. Kloakskadeudbedringer (afvikling 10 år)	0	26.820
14. Traktor (afvikling 5 år)	0	0
15. Kombineret plæne-og hækklipper (afvikling 10 år)	0	0
Finansielle anlægsaktiver	6.259	6.260
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>281.895</u></b>	<b><u>395.186</u></b>
16. Boligyldelsesrestancer	2.991	456
Mellemregning med afdeling I	0	52.734
17. Likvide beholdninger	2.856.803	2.426.606
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.859.794</u></b>	<b><u>2.479.796</u></b>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b><u><u>3.141.689</u></u></b>	 <b><u><u>2.874.982</u></u></b>
 <b>GÆLD OG EGENKAPITAL:</b>		
Egenkapital, primo (Ovf. fra tidl. år)	2.842.140	2.416.137
Årets resultat	217.895	426.003
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.060.035</u></b>	<b><u>2.842.140</u></b>
Mellemregning afdeling I	27.347	0
Skyldige omkostninger	45.919	23.224
18. Anden gæld	8.388	9.618
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>81.654</u></b>	<b><u>32.842</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b><u>81.654</u></b>	 <b><u>32.842</u></b>
 <b>GÆLD OG EGENKAPITAL IALT</b>	 <b><u><u>3.141.689</u></u></b>	 <b><u><u>2.874.982</u></u></b>

## Noter til regnskab

Note	Året 2025	Budg 2025	Budg 2026
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Vicevært	-406.979	-398.000	-419.000
AER (barsel, elevfusion m.m.)	-2.670	-3.000	-3.000
ATP-bidrag	-3.046	-2.500	-3.000
Lønsumsafgift m.m.	-20.723	-23.000	-22.000
Lønomkostninger	-3.436	-4.500	-4.000
	<b>-436.854</b>	<b>-431.000</b>	<b>-451.000</b>
<b>2. Forbrugsudgifter m.m.</b>			
Bygningsforsikringer	-137.765	-136.000	-140.000
Personforsikr.(arb.skade/erhverv)	-19.006	-19.000	-20.000
Elafgift	-45.173	-48.000	-40.000
Forbrugsandel overført vaskeri	12.000	12.000	12.000
Telefon	-7.561	-6.500	-7.000
Renovation	-68.704	-69.000	-71.000
	<b>-266.209</b>	<b>-266.500</b>	<b>-266.000</b>
<b>3. Vedligeholdelse</b>			
Maler	-18.342	-10.000	-25.000
VVS m.m.	-103.483	-35.000	-35.000
EL.	-22.070	-35.000	-20.000
Tømrer snedker	-41.660	0	-42.000
Kloakvedligeholdelser	-875	-5.000	-5.000
Udskiftning vand-/radiatormålere	-253.954	-329.000	-77.000
Vedligeholdelsesplan	0	0	-25.000
Sikringsalarmer, årsabonnement	-5.760	-5.760	-6.000
Ladestandere	0	0	-325.000
Kantblokke, fliser m.m.	-8.425	0	-10.000
Diverse materialer	-28.283	-24.000	-25.000
Renhold trapper (måtter,sæbe m.m.)	-62.001	-65.000	-65.000
Grønne områder	-15.569	-54.000	-20.000
Snerydning, saltning m.m.	-25.427	-35.000	-35.000
Hjertestarter	-1.537	-1.500	-1.500
	<b>-587.386</b>	<b>-599.260</b>	<b>-716.500</b>
<b>4. Afskrivninger af større anlæg</b>			
Afskrivning, kloakvedligeholdelser	-26.820	-26.820	0
Afskrivning, alarminstallation	-23.270	-23.270	-23.270
Afskrivning, nye kældervinduer	-63.200	-63.200	-63.200
	<b>-113.290</b>	<b>-113.290</b>	<b>-86.470</b>

## Noter til regnskab

Note	Året 2025	Budg 2025	Budg 2026
<b>5. Maskinernes drift</b>			
Driftsudgifter	-10.952	-20.000	-20.000
Rider Husqvarna Traktor	-46.038	0	0
Afhændet gl. Husqvarna traktor	10.769	0	0
Afskrivning traktor	0	-15.000	0
	<b>-46.221</b>	<b>-35.000</b>	<b>-20.000</b>
<b>6. Administration</b>			
Administrationshonorar	-66.000	-66.000	-66.000
Formandshonorar	-15.000	-15.000	-15.000
Kontorhold, gebyrer m.m.(kontorinventar)	-13.220	-20.000	-20.000
Ejendomsservice	-14.840	-15.000	-15.000
Mødeudgifter m.v.	-7.796	-10.000	-10.000
Revisorhonorar	-22.000	-22.000	-22.000
Advokatbistand	-11.277	-10.000	-20.000
Ejendom Danmark	0	0	-25.000
	<b>-150.133</b>	<b>-158.000</b>	<b>-193.000</b>
<b>7. Vaskeriets drift</b>			
Reparationer vedligeholdelse	-874	0	0
Elafgift (ovf.fra forbrugsafg)	-12.000	-12.000	-12.000
Indbetalte vaskemønter	21.222	20.000	20.000
	<b>8.348</b>	<b>8.000</b>	<b>8.000</b>
<b>8. Finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter	9.696	15.000	10.000
	<b>9.696</b>	<b>15.000</b>	<b>10.000</b>
<b>9. Indtægt af boligydelse</b>			
Indbetaling fra ejere	1.797.048	1.800.000	1.800.000
Restancer ultimo	2.896	0	0
	<b>1.799.944</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.800.000</b>

## Noter til regnskab

Note

Året 2025    Budg 2025    Budg 2026

### 10. Bemærkninger

Under forudsætning af generalforsamlingens godkendelse, vil den månedlige a/conto ydelse til fællesudgifter være uændret, således:

1 værelses-lejlighed    543

3 værelses-lejlighed    1.448

4 værelses-lejlighed    1.860

## Noter til regnskab

Note	2025	2024
<b>11. Nye kældervinduer (afvikling 10 år)</b>		
Anskaffelsessum i 2018	631.719	631.719
Afskrevet i 4½ år	-339.400	-276.200
Årets afskrivninger	-63.200	-63.200
	<u><b>229.119</b></u>	<u><b>292.319</b></u>
<b>12. Alarminstallation (afvikling 10 år)</b>		
Anskaffelsessum, primo	232.677	232.677
Afskrevet i 7 år	-162.890	-139.620
Årets afskrivninger	-23.270	-23.270
	<u><b>46.517</b></u>	<u><b>69.787</b></u>
<b>13. Kloakskadeudbedringer (afvikling 10 år)</b>		
Anskaffelsessum ultimo 2016	268.200	268.200
Afskrevet i 9 år	-241.380	-214.560
Årets afskrivninger	-26.820	-26.820
	<u><b>0</b></u>	<u><b>26.820</b></u>
<b>14. Traktor (afvikling 5 år)</b>		
Anskaffelsessum 2017	66.485	66.485
Afskrivning i 4 år	-66.485	-52.090
Årets afskrivninger	0	-14.395
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>15. Kombineret plæne-og hækklipper (afvikling 10 år)</b>		
Anskaffelsessum medio 2015	170.846	170.846
Afskrivning i 2 år	-170.846	-153.000
Årets afskrivninger	0	-17.846
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>16. Boligydelsesrestancer</b>		
Restanceindbetalinger ultimo	2.991	456
	<u><b>2.991</b></u>	<u><b>456</b></u>
<b>17. Likvide beholdninger</b>		
Sparekassen Sjælland 121075-2	756.803	2.426.606
Sparekassen Sjælland 204942-2	2.100.000	0
	<u><b>2.856.803</b></u>	<u><b>2.426.606</b></u>

## Noter til regnskab

Note	2025	2024
<b>18 Anden gæld</b>		
Skyldig A-skat	6.206	7.217
Skyldig arbejdsmarkedsbidrag	2.182	2.401
	<u>8.388</u>	<u>9.618</u>