



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Porten 13ST · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

LMR Ejendomsadministration ApS

Pregelvang 15, 9600 Aars

CVR-nr. 35 88 94 26

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2026.

Peter Rønfeldt
Dirigent

CVR-nr. 18 06 16 35 · Medlem af RevisorGruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for LMR Ejendomsadministration ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 17. marts 2026

Direktion

Lotte Mølskov Rønfeldt

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i LMR Ejendomsadministration ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LMR Ejendomsadministration ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 17. marts 2026

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Lars Ehmsen Boysen

Statsaut. revisor
mne49108

Selskabsoplysninger

Selskabet	LMR Ejendomsadministration ApS Pregelvang 15 9600 Aars
	CVR-nr.: 35 88 94 26 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lotte Mølskov Rønfeldt
Revisor	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørreport 3 6200 Aabenraa
Modervirksomhed	Rønfeldt Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at yde ejendomsadministration og anden hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat efter skat udgør 1.017.800 kr. mod 306.303 kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LMR Ejendomsadministration ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, investeringsejendomme, tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets beholdning af investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december har selskabets direktion foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler og renteniveau mv. og opgør værdien ud fra en afkastbaseret model.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter LMR Ejendomsadministration ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2025 <u>kr.</u>	2024 <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	1.348.189	1.151.251
Værdiregulering af investeringsejendomme	676.857	0
1 Personaleomkostninger	<u>-512.178</u>	<u>-489.815</u>
Driftsresultat	1.512.868	661.436
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-206.295</u>	<u>-266.029</u>
Resultat før skat	1.306.573	395.407
Skat af årets resultat	<u>-288.773</u>	<u>-89.104</u>
Årets resultat	<u>1.017.800</u>	<u>306.303</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.017.800</u>	<u>306.303</u>
Disponeret i alt	<u>1.017.800</u>	<u>306.303</u>

Balance 31. december

Aktiver	2025	2024
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	7.854.452	7.177.595
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.854.452</u>	<u>7.177.595</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.854.452</u>	<u>7.177.595</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	179.320	143.067
Periodeafgrænsningsposter	<u>2.487</u>	<u>2.133</u>
Tilgodehavender i alt	<u>181.807</u>	<u>145.200</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>181.807</u>	<u>145.200</u>
Aktiver i alt	<u>8.036.259</u>	<u>7.322.795</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.082.357	2.064.556
Egenkapital i alt	3.132.357	2.114.556
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	198.680	74.574
Hensatte forpligtelser i alt	198.680	74.574
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.746.115	3.925.080
Deposita	61.335	81.125
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.807.450	4.006.205
4 Kortfristet del af langfristet gæld	163.846	151.368
Gæld til pengeinstitutter	34.137	198.126
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	43
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.445	4.683
Gæld til tilknyttede virksomheder	191.781	490.068
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	164.667	0
Anden gæld	304.896	194.515
Periodeafgrænsningsposter	0	88.657
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	897.772	1.127.460
Gældsforpligtelser i alt	4.705.222	5.133.665
Passiver i alt	8.036.259	7.322.795

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	506.188	480.014
Andre omkostninger til social sikring	5.990	9.801
	512.178	489.815
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	19.644	28.562
Andre finansielle omkostninger	186.651	237.467
	206.295	266.029
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	6.780.955	6.780.955
Kostpris 31. december 2025	6.780.955	6.780.955
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	396.640	396.640
Årets regulering til dagsværdi	676.857	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	1.073.497	396.640
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	7.854.452	7.177.595

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme på i alt 314 m² beliggende i indre Aalborg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger

Noter

3. Investeringsjendomme (fortsat)

- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (Aalborg) (%)	4,2%	4,2%
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (Aalborg) (%)	0%	0%
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, bolig, beliggenhed (Aalborg) (år)	3 mdr.	3 mdr.
Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	1.275	1.193

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 7.854 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 7.019 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 8.916 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet gæld
	31/12 2025	fristet gæld	31/12 2025
	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.909.961	163.846	3.746.115
Deposita	61.335	0	61.335
	<u>3.971.296</u>	<u>163.846</u>	<u>3.807.450</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 3.141.632 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter

4. Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet	Restgæld
31/12 2025	fristet gæld	gæld	efter 5 år
kr.	kr.	kr.	kr.

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-
	ejendomme
	kr.
Dagsværdi 31. december 2025	<u>7.854.453</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>676.857</u>

Noter

6. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.910 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 7.854 t.kr. Der er deponeret ejerpantebrev på 600 t.kr. til Danske Bank.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 105 t.kr. til sikkerhed for Ejerforeningen Østerport, Ejerforeningen Priorgade 18 og Ejerforeningen Christiansgade. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme.

7. **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rønfeldt Holding ApS som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildebeskatning på renter, royalties og udbytter.