



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2024.

Peter Rønfeldt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 23. februar 2024

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 2023 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 revisorers 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 23. februar 2024

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -107.529 kr. mod 469.519 kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LMR Ejendomsadministration ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 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 nettorealiseringsværdien 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 og kontantbeholdninger.

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 aconto-skatter.

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 skatemæssige 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 gældsметode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationssværdi.

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 skatemæssigt 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 nettorealisationssværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	1.068.401	1.035.884
Værdiregulering af investeringsejendomme	-315.714	-249.569
1 Personaleomkostninger	-623.954	-528.041
Driftsresultat	128.733	258.274
Andre finansielle indtægter	0	517.246
2 Øvrige finansielle omkostninger	-264.336	-172.853
Resultat før skat	-135.603	602.667
Skat af årets resultat	28.074	-133.148
Årets resultat	-107.529	469.519
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	469.519
Disponeret fra overført resultat	-107.529	0
Disponeret i alt	-107.529	469.519

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023 kr.	2022 kr.
Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	
	Materielle anlægsaktiver i alt	
Anlægsaktiver i alt		
Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	
	Periodeafgrænsningsposter	
	Tilgodehavender i alt	
Omsætningsaktiver i alt		
Aktiver i alt		

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		2023 kr.	2022 kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	1.758.253	1.865.782
	Egenkapital i alt	1.808.253	1.915.782
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	74.129	143.137
	Hensatte forpligtelser i alt	74.129	143.137
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	4.075.349	4.183.486
	Deposita	67.083	109.237
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.142.432	4.292.723
	Kortfristet del af langfristet gæld	145.780	184.386
	Gæld til pengeinstitutter	172.812	91.810
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	71.750
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.125	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	512.847	529.815
	Anden gæld	222.429	199.102
	Periodeafgrænsningsposter	104.686	64.804
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.178.679	1.141.667
	Gældsforpligtelser i alt	5.321.111	5.434.390
	Passiver i alt	7.203.493	7.493.309

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	608.045	519.567
Andre omkostninger til social sikring	15.909	8.474
	623.954	528.041
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	37.423	19.754
Andre finansielle omkostninger	226.913	153.099
	264.336	172.853
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	6.780.955	6.723.274
Tilgang i årets løb	0	57.681
Kostpris 31. december 2023	6.780.955	6.780.955
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	712.354	961.923
Årets regulering til dagsværdi	-315.714	-249.569
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	396.640	712.354
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	7.177.595	7.493.309

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Lejlighederne er værdiansat ud fra faktisk husleje og omkostninger, og en forrentningsfaktor på 4,20 % (2022: 4,20).

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.221.129	4.367.872
Heraf forfalder inden for 1 år	-145.780	-184.386
	4.075.349	4.183.486
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.506.897	3.457.933
5. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2023		7.177.596
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		-315.714
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.221 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.178 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. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rønfeldt Holding ApS som er administrations-selskab 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter.		

Lotte Mølskov Rønfeldt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lotte Mølskov Rønfeldt

Direktør

ID: 184a10da-191c-4c47-8941-91eb39d2a7de

Tidspunkt for underskrift: 23-02-2024 kl.: 09:37:36

Underskrevet med MitID



Lars Ehmsen Boysen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Ehmsen Boysen

Revisor

ID: 902cc9ac-0b08-47d8-8a65-a10f25728cea

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2024 kl.: 10:00:34

Underskrevet med MitID



Peter Rønfeldt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Rønfeldt

Dirigent

ID: 26922471-8ff2-41e3-b748-9473dceecf78

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2024 kl.: 15:16:24

Underskrevet med MitID

