



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28¹ · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

LMR Ejendomsadministration ApS

Pregelvang 15, 9600 Aars

CVR-nr. 35 88 94 26

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2023.

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 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 4. april 2023

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 2022 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 4. april 2023

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Mads Klausen
Statsaut. revisor
mne34078

Lars Ehmsen Boysen
Statsaut. revisor
mne49108

Selskabsoplysninger

Selskabet	LMR Ejendomsadministration ApS Pregelvang 15 9600 Aars CVR-nr.: 35 88 94 26 Stiftet: 17. juni 2014 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 469.519 kr. mod 401.304 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 eksklusive 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 posterings 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

Investerings ejendomme

Selskabets beholdning af investerings ejendomme 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.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 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 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 gældsmetode 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022 kr.</u>	<u>2021 kr.</u>
Bruttofortjeneste	1.035.884	788.163
Værdiregulering af investeringsejendomme	-249.569	344.478
1 Personaleomkostninger	-528.041	-401.988
Andre finansielle indtægter	517.246	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-172.853	-212.179
Resultat før skat	602.667	518.474
Skat af årets resultat	-133.148	-117.170
Årets resultat	469.519	401.304
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	469.519	401.304
Disponeret i alt	469.519	401.304

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	7.493.309	7.685.197
	Materielle anlægsaktiver i alt	7.493.309	7.685.197
	Anlægsaktiver i alt	7.493.309	7.685.197
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	23.178
	Tilgodehavender i alt	0	23.178
	Likvide beholdninger	0	2.469
	Omsætningsaktiver i alt	0	25.647
	Aktiver i alt	7.493.309	7.710.844

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	1.865.782	1.396.263
	Egenkapital i alt	1.915.782	1.446.263
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	143.137	196.591
	Hensatte forpligtelser i alt	143.137	196.591
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	4.183.486	4.630.877
	Deposita	109.237	105.940
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.292.723	4.736.817
	Kortfristet del af langfristet gæld	184.386	158.727
	Gæld til pengeinstitutter	91.810	208.546
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	71.750	21.625
	Gæld til tilknyttede virksomheder	529.815	658.347
	Anden gæld	199.102	182.599
	Periodeafgrænsningsposter	64.804	101.329
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.141.667	1.331.173
	Gældsforpligtelser i alt	5.434.390	6.067.990
	Passiver i alt	7.493.309	7.710.844
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	519.567	396.148
Andre omkostninger til social sikring	8.474	5.840
	528.041	401.988
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	19.754	7.162
Andre finansielle omkostninger	153.099	205.017
	172.853	212.179
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	6.723.274	3.090.848
Tilgang i årets løb	57.681	3.632.426
Kostpris 31. december 2022	6.780.955	6.723.274
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	961.923	617.445
Årets regulering til dagsværdi	-249.569	344.478
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	712.354	961.923
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	7.493.309	7.685.197

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 % (2021: 4,10).

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.367.872	4.789.604
Heraf forfalder inden for 1 år	-184.386	-158.727
	4.183.486	4.630.877
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.457.933	3.986.575

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 4.368 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.493 t.kr. Der er deponeret ejerpantebrev på 600 t.kr. til Danske Bank.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 65 t.kr. til sikkerhed for Ejerforeningen Østerport, Ejerforeningen Priorgade 18 og Ejerforeningen Christiansgade. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme.

6. 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: 05-04-2023 kl.: 07:19:20

Underskrevet med MitID



Peter Rønfeldt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Rønfeldt

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 15:44:54

Underskrevet med MitID



Mads Klausen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Mads Klausen

Revisor

ID: 59286557

Tidspunkt for underskrift: 05-04-2023 kl.: 08:26:41

Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Ehmsen Boysen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lars Ehmsen Boysen

Revisor

ID: 12421396

Tidspunkt for underskrift: 05-04-2023 kl.: 07:41:00

Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Rønfeldt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Rønfeldt

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 05-04-2023 kl.: 08:39:02

Underskrevet med MitID

