



Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa

Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg

Tlf. 74 67 20 21

Porten 13<sup>ST</sup> · 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 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2025.

---

Peter Rønfeldt  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 13. marts 2025

### 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 2024 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 13. marts 2025

### Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

Lars Ehmsen Boysen

Statsaut. revisor  
mne49108

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	LMR Ejendomsadministration ApS Pregelvang 15 9600 Aars
	CVR-nr.: 35 88 94 26 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lotte Mølskov Rønfeldt
<b>Revisor</b>	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørreport 3 6200 Aabenraa
<b>Modervirksomhed</b>	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 306.303 kr. mod -107.529 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 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 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 sambeskatte 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 nominel 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.

#### 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 kildeskatte 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.151.251</b>	<b>1.068.401</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-315.714
1 Personaleomkostninger	-489.815	-623.954
<b>Driftsresultat</b>	<b>661.436</b>	<b>128.733</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-266.029	-264.336
<b>Resultat før skat</b>	<b>395.407</b>	<b>-135.603</b>
Skat af årets resultat	-89.104	28.074
<b>Årets resultat</b>	<b>306.303</b>	<b>-107.529</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	306.303	0
Disponeret fra overført resultat	0	-107.529
<b>Disponeret i alt</b>	<b>306.303</b>	<b>-107.529</b>

## Balance 31. december

---

Aktiver	2024	2023
Note	kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	7.177.595	7.177.595
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.177.595</u>	<u>7.177.595</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.177.595</u></b>	<b><u>7.177.595</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	143.067	23.778
Periodeafgrænsningsposter	<u>2.133</u>	<u>2.120</u>
Tilgodehavender i alt	<u>145.200</u>	<u>25.898</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>145.200</u></b>	<b><u>25.898</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.322.795</u></b>	<b><u>7.203.493</u></b>

## Balance 31. december

Passiver	2024	2023
Note	kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.064.556	1.758.253
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.114.556</b>	<b>1.808.253</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	74.574	74.129
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>74.574</b>	<b>74.129</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	3.925.080	4.075.349
Deposita	81.125	67.083
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.006.205	4.142.432
5 Kortfristet del af langfristet gæld	151.368	145.780
Gæld til pengeinstitutter	198.126	172.812
Modtagne forudbetalinger fra kunder	43	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.683	20.125
Gæld til tilknyttede virksomheder	490.068	512.847
Anden gæld	194.515	222.429
Periodeafgrænsningsposter	88.657	104.686
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.127.460	1.178.679
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.133.665</b>	<b>5.321.111</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.322.795</b>	<b>7.203.493</b>

### 6 Oplysninger om dagsværdi

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### 8 Eventualposter

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	480.014	608.045
Andre omkostninger til social sikring	9.801	15.909
	<b>489.815</b>	<b>623.954</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	2
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	28.562	37.423
Andre finansielle omkostninger	237.467	226.913
	<b>266.029</b>	<b>264.336</b>
<b>3. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	6.780.955	6.780.955
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>6.780.955</b>	<b>6.780.955</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	396.640	712.354
Årets regulering til dagsværdi	0	-315.714
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>396.640</b>	<b>396.640</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>7.177.595</b>	<b>7.177.595</b>

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 % (2023: 4,20).

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.		
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.076.448	4.221.129		
Heraf forfalder inden for 1 år	-151.368	-145.780		
	<b>3.925.080</b>	<b>4.075.349</b>		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.341.973	3.506.897		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 31/12 2024 kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2024 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.076.448	151.368	3.925.080	3.341.973
Deposita	81.125	0	81.125	0
	<b>4.157.573</b>	<b>151.368</b>	<b>4.006.205</b>	<b>3.341.973</b>
<b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>				<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2024				7.177.596

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.076 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 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.

## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Lotte Mølskov Rønfeldt

Navn returneret af MitId: Lotte Mølskov Rønfeldt  
Direktør  
ID: 184a10da-191c-4c47-8941-91eb39d2a7de  
IP-adresse: 212.10.111.89:28606  
Dato for underskrift: 14-03-2025 11:47:41 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



### Lars Ehmsen Boysen

Navn returneret af MitId: Lars Ehmsen Boysen  
Revisor  
ID: 902cc9ac-0b08-47d8-8a65-a10f25728cea  
IP-adresse: 77.68.149.0:6559  
Dato for underskrift: 14-03-2025 12:16:27 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



### Peter Rønfeldt

Navn returneret af MitId: Peter Rønfeldt  
Dirigent  
ID: 26922471-8ff2-41e3-b748-9473dceecf78  
IP-adresse: 212.98.118.164:51184  
Dato for underskrift: 14-03-2025 12:26:04 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: b24c32sYsTG252411270