



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2022.

Peter Rønfeldt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 12. maj 2022

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 2021 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 12. maj 2022

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Mads Klausen

Statsaut. revisor
mne34078

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

Resultat efter skat udgør 401.304 kr. mod 96.328 kr. sidste år.

Da selskabet ikke på samme måde som en lang række andre virksomheder i Danmark har været ramt af nedlukning mv., er den finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2021 ikke væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

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 samt 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 og operationelle leasingomkostninger.

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. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 ejendomme”.

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 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 acontoskatte.

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter LMR Ejendomsadministration ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatte 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>2021 kr.</u>	<u>2020 kr.</u>
Bruttofortjeneste	788.163	502.835
Værdiregulering af investeringsejendomme	344.478	-20.489
1 Personaleomkostninger	-401.988	-301.492
2 Øvrige finansielle omkostninger	-212.179	-55.540
Resultat før skat	518.474	125.314
Skat af årets resultat	-117.170	-28.986
Årets resultat	401.304	96.328
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	401.304	96.328
Disponeret i alt	401.304	96.328

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		2021 kr.	2020 kr.
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	7.685.197	3.708.292
	Materielle anlægsaktiver i alt	7.685.197	3.708.292
	Anlægsaktiver i alt	7.685.197	3.708.292
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.178	0
	Tilgodehavender i alt	23.178	0
	Likvide beholdninger	2.469	35.088
	Omsætningsaktiver i alt	25.647	35.088
	Aktiver i alt	7.710.844	3.743.380

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		2021 kr.	2020 kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	1.396.263	994.959
	Egenkapital i alt	1.446.263	1.044.959
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	196.591	130.700
	Hensatte forpligtelser i alt	196.591	130.700
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	4.630.877	2.002.554
	Deposita	105.940	45.342
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.736.817	2.047.896
	Kortfristet del af langfristet gæld	158.727	50.563
	Gæld til pengeinstitutter	208.546	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.625	15.052
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.594
	Gæld til tilknyttede virksomheder	658.347	160.906
	Anden gæld	182.599	228.206
	Periodeafgrænsningsposter	101.329	63.504
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.331.173	519.825
	Gældsforpligtelser i alt	6.067.990	2.567.721
	Passiver i alt	7.710.844	3.743.380

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6 **Eventualposter**

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	396.148	296.026
Andre omkostninger til social sikring	5.840	5.466
	401.988	301.492
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.162	4.111
Andre finansielle omkostninger	205.017	51.429
	212.179	55.540
3. Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar 2021	3.090.848	3.090.848
Tilgang i årets løb	3.632.426	0
Kostpris 31. december 2021	6.723.274	3.090.848
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	617.445	637.933
Årets regulering til dagsværdi	344.478	-20.489
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	961.923	617.444
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	7.685.197	3.708.292

Selskabet værdiansættelser investeringsejendomme til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Lejlighederne er værdiansat ud fra faktisk husleje og omkostninger, og en forrentningsfaktor på 4,10 % (2020: 4,10).

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.789.604	2.053.117
Heraf forfalder inden for 1 år	-158.727	-50.563
	4.630.877	2.002.554
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 3.986.575	 0

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 4,790 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 7.685 t.kr. Der er deponeret ejerpantebrev på 600 t.kr. til Merkur Andelskasse.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 35 t.kr. til sikkerhed for Ejerforeningen Østerport og Ejerforeningen Christiansgade. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme.

6. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rønfeldt Holding ApS som 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.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lotte Mølskov Rønfeldt

Som Direktør
På vegne af LMR Ejendomsadministration ApS
PID: 9208-2002-2-811090473444
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2022 kl.: 08:39:26
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mads Klausen

Som Revisor
På vegne af Sønderjyllands Revision
RID: 59286557
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2022 kl.: 16:44:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Rønfeldt

Som Dirigent
På vegne af LMR Ejendomsadministration ApS
PID: 9208-2002-2-542376522817
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2022 kl.: 21:06:42
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: f0c317uRHJZ247621039

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.