

# **Ejendomsselskabet Sydmarken 2008 A/S**

Kongelysvej 11, 2820 Gentofte  
CVR-nr. 10 10 12 39

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.09.23 - 31.08.24**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.02.25

Ann-Sofie Rørsgaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Sydmarken 2008 A/S  
c/o Dansk Forvaltningsselskab A/S  
Kongelysvej 11  
2820 Gentofte  
Telefon: 39 30 60 88  
Hjemsted: Gentofte  
CVR-nr.: 10 10 12 39  
Regnskabsår: 01.09 - 31.08

---

**Direktion**

---

Poul Rørsgaard

---

**Bestyrelse**

---

Poul Rørsgaard  
Kirsten Stilhoff Rørsgaard  
Marise Rørsgaard  
Ann-Sofie Rørsgaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.23 - 31.08.24 for Ejendomsselskabet Sydmarken 2008 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.23 - 31.08.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 28. februar 2025

**Direktionen**

Poul Rørsgaard

**Bestyrelsen**

Poul Rørsgaard

Kirsten Stilhoff Rørsgaard

Marise Rørsgaard

Ann-Sofie Rørsgaard

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sydmarken 2008 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sydmarken 2008 A/S for regnskabsåret 01.09.23 - 31.08.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.23 - 31.08.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Søborg, den 28. februar 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Lindskov Pedersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34114

## Resultatopgørelse

Note		2023/24 DKK	2022/23 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.442.337</b>	<b>1.364.444</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.442.337</b>	<b>1.364.444</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.000	851.500
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.439.337</b>	<b>2.215.944</b>
	Finansielle indtægter	3.222	1.553
2	Finansielle omkostninger	-85.598	-125.007
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.356.961</b>	<b>2.092.490</b>
	Skat af årets resultat	-250.966	-691.800
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.105.995</b>	<b>1.400.690</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.105.995	1.400.690
	<b>I alt</b>	<b>1.105.995</b>	<b>1.400.690</b>

<b>AKTIVER</b>		31.08.24	31.08.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	19.471.500	19.474.500
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.471.500</b>	<b>19.474.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.471.500</b>	<b>19.474.500</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	57.290	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	108.900	0
	Udskudt skatteaktiv	283.900	578.200
	Andre tilgodehavender	90.886	76.668
	Periodeafgrænsningsposter	89.107	85.020
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>630.083</b>	<b>739.888</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>174.343</b>	<b>291.756</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>804.426</b>	<b>1.031.644</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.275.926</b>	<b>20.506.144</b>

	31.08.24	31.08.23
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	6.000.000	6.000.000
Overført resultat	11.625.986	10.519.991
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.625.986</b>	<b>16.519.991</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.928	12.357
Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.325	29.618
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.868.894	3.334.962
Deposita	399.362	385.164
Selskabsskat	65.566	0
Anden gæld	247.865	224.052
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.649.940</b>	<b>3.986.153</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.649.940</b>	<b>3.986.153</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>20.275.926</b>	<b>20.506.144</b>

- 4 Oplysninger om dagsværdi
- 5 Eventualforpligtelser
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.09.23 - 31.08.24			
Saldo pr. 01.09.23	6.000.000	10.519.991	16.519.991
Forslag til resultatdisponering	0	1.105.995	1.105.995
Saldo pr. 31.08.24	6.000.000	11.625.986	17.625.986

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere i projekter, nyopførsler, ejendomsudlejning og renovering indenfor byggebranchen.

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	82.086	122.309
Renteomkostninger i øvrigt	7	22
Øvrige finansielle omkostninger	3.505	2.676
Øvrige finansielle omkostninger	3.512	2.698
I alt	85.598	125.007

## 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.09.23	31.381.243
Kostpris pr. 31.08.24	31.381.243
Dagsværdireguleringer pr. 01.09.23	-11.906.743
Dagsværdireguleringer i året	-3.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.08.24	-11.909.743
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.24	19.471.500

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.08.24	19.471.500
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-3.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 7,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter samt alternative anvendelsesmuligheder.

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet v. Rørsgaard Trading A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 6.300 med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 19.472.

#### 7. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden v. Rørsgaard Trading A/S, Gentofte.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration, vedligeholdelse af ejendom og lokaler, samt tab på debitorer.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.