

Ejendomsselskabet Sydmarken 2008 A/S

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.09.24 - 31.08.25

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.01.26

Ann-Sofie Rørsgaard
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Søborg
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

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
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 01.09.24 - 31.08.25 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. 31.08.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.24 - 31.08.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 30. januar 2026

Direktionen

Poul Rørsgaard

Bestyrelsen

Poul Rørsgaard

Kirsten Stilhoff Rørsgaard

Marise Rørsgaard

Ann-Sofie Rørsgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sydmarken 2008 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sydmarken 2008 A/S for regnskabsåret 01.09.24 - 31.08.25, 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. 31.08.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.24 - 31.08.25 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 revisoreres 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugerne 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 30. januar 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Lindskov Pedersen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne34114

Note		2024/25 DKK	2023/24 DKK
	Bruttofortjeneste	1.264.402	1.442.337
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.264.402	1.442.337
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.027.500	-3.000
	Resultat af primær drift	11.291.902	1.439.337
	Finansielle indtægter	248	3.222
2	Finansielle omkostninger	-37.568	-85.598
	Resultat før skat	11.254.582	1.356.961
	Skat af årets resultat	-2.476.376	-250.966
	Årets resultat	8.778.206	1.105.995
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	8.778.206	1.105.995
	I alt	8.778.206	1.105.995

AKTIVER

	31.08.25	31.08.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	29.499.000	19.471.500
Materielle anlægsaktiver i alt	29.499.000	19.471.500
Anlægsaktiver i alt	29.499.000	19.471.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.057	57.290
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	108.900
Udskudt skatteaktiv	0	283.900
Andre tilgodehavender	60.070	90.886
Periodeafgrænsningsposter	30.872	89.107
Tilgodehavender i alt	95.999	630.083
Likvide beholdninger	528.628	174.343
Omsætningsaktiver i alt	624.627	804.426
Aktiver i alt	30.123.627	20.275.926

PASSIVER

Note	31.08.25 DKK	31.08.24 DKK
Selskabskapital	6.000.000	6.000.000
Overført resultat	20.404.192	11.625.986
Egenkapital i alt	26.404.192	17.625.986
Hensættelser til udskudt skat	2.155.800	0
Hensatte forpligtelser i alt	2.155.800	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.647	10.928
Leverandører af varer og tjenesteydelser	184.373	57.325
Gæld til tilknyttede virksomheder	613.565	1.868.894
Deposita	409.588	399.362
Selskabsskat	102.242	65.566
Anden gæld	237.220	247.865
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.563.635	2.649.940
Gældsforpligtelser i alt	1.563.635	2.649.940
Passiver i alt	30.123.627	20.275.926

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

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.09.24 - 31.08.25			
Saldo pr. 01.09.24	6.000.000	11.625.986	17.625.986
Forslag til resultatdisponering	0	8.778.206	8.778.206
Saldo pr. 31.08.25	6.000.000	20.404.192	26.404.192

1. Væsentligste aktiviteter

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

	2024/25	2023/24
	DKK	DKK

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	34.064	82.086
Øvrige finansielle omkostninger	3.504	3.512
I alt	37.568	85.598

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings ejendomme
Dagsværdi pr. 31.08.25	29.499.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	10.027.500

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 5,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter samt alternative anvendelsesmuligheder.

4. 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 administrationsselskabet v. Rørsgaard Trading A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

5. 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 29.499.

6. Nærtstående parter

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

	2024/25	2023/24
--	---------	---------

7. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

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.