

Holdingselskabet Lyskær ApS

C/O Taurus Ejendomsforvaltning ApS

Vestre Ringgade 26, 4.

8000 Aarhus C

CVR-nr. 41586044

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2025

6. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. februar 2026

Marie Vilsøe Mayntzhusen
Dirigent

Indhold

| | Side |
|--|------|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 14 |

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|---|
| Virksomheden | Holdingselskabet Lyskær ApS C/O Taurus Ejendomsforvaltning ApS Vestre Ringgade 26, 4. 8000 Aarhus C |
| CVR-nr. | 41586044 |
| Stiftelsesdato | 13. august 2020 |
| Regnskabsår | 6. regnskabsår |
| Regnskabsperiode | 1. januar – 31. december 2025 |
| Direktion | Jacob Østergaard Skyum, Direktør |
| Bestyrelse | Johnna Else Thygesen, Formand Christian Bonde Pedersen Jacob Østergaard Skyum Dennis Weile-Lund |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup Cvr-nr. 33771231 |
| Intern revision | Palle Mortensen, Revisionschef |

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Holdingselskabet Lyskær ApS.

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. december 2025 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 3. februar 2026

Direktion

Jacob Østergaard Skyum
Direktør

Bestyrelse

Johnna Else Thygesen
Formand

Christian Bonde Pedersen

Jacob Østergaard Skyum

Dennis Weile-Lund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Holdingselskabet Lyskær ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Holdingselskabet Lyskær ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Hellerup, den 3. februar 2026

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen
Statsautoriseret revisor
mne33687

Jesper Otto Edelbo
Statsautoriseret revisor
mne10901

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udvikling af ejendomme, eventuelt via datterselskaber, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Holdingselskabet Lyskær ApS er et 100% ejet af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og indgår i PenSam Holdings A/S' koncernregnskab.

Usædvanlige forhold

Der er ikke indtrådt forhold, som har haft væsentlig indflydelse på regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 udviser et resultat på DKK 97.841.073, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på DKK 667.004.281, og en egenkapital på DKK 657.491.774.

Årets resultat af den ordinære drift anses som tilfredsstillende, og som forventet. Ledelsen forventer et resultat for 2026 før eventuel værdiregulering af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på samme niveau som 2025. Ledelsen forventer at selskabet kommer til at lave en fusion med datterselskabet Ejendomsselskabet Lyskær ApS, med Ejendomsselskabet Lyskær ApS som det fortsættende selskab i regnskabsåret 2026.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i tiden fra 31. december 2025 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Resultatopgørelse

DKK

| | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Andre eksterne omkostninger | 1 | <u>-25.184</u> | <u>-59.721</u> |
| Bruttoresultat | | -25.184 | -59.721 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 4 | <u>97.951.804</u> | <u>-4.897.940</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 97.926.620 | -4.957.661 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 498.082 | 287.377 |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>-498.203</u> | <u>-145.723</u> |
| Resultat før skat | | <u>97.926.499</u> | <u>-4.816.007</u> |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>-85.426</u> | <u>-18.025</u> |
| Årets resultat | | <u>97.841.073</u> | <u>-4.834.032</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 20.000.000 | 0 |
| Overført resultat | | -20.110.731 | 63.908 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | <u>97.951.804</u> | <u>-4.897.940</u> |
| Resultatdisponering | | <u>97.841.073</u> | <u>-4.834.032</u> |

Balance

Balance pr. 31. december

DKK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 4 | <u>656.922.716</u> | <u>180.723.820</u> |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | <u>656.922.716</u> | <u>180.723.820</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>656.922.716</u> | <u>180.723.820</u> |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 9.498.082 | 378.247.091 |
| Udskudte skatteaktiver | | 0 | 85.426 |
| Andre tilgodehavender | | <u>0</u> | <u>588.113</u> |
| Tilgodehavender i alt | | <u>9.498.082</u> | <u>378.920.630</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>583.483</u> | <u>20.000</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>10.081.565</u> | <u>378.940.630</u> |
| Aktiver i alt | | <u>667.004.281</u> | <u>559.664.450</u> |

Balance pr. 31. december

DKK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 40.052 | 40.051 |
| Reserve for opskrivning efter indre værdis metode | | 217.880.712 | 119.928.908 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 20.000.000 | 0 |
| Overført resultat | | 419.571.010 | 63.868.633 |
| Egenkapital i alt | | <u>657.491.774</u> | <u>183.837.592</u> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 9.498.082 | 375.813.109 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 11.400 | 13.750 |
| Skyldig selskabsskat | | 3.025 | 0 |
| Kortfristet gældsforpligtigelser i alt | | <u>9.512.507</u> | <u>375.826.859</u> |
| Gældsforpligtigelser i alt | | <u>9.512.507</u> | <u>375.826.859</u> |
| Passiver i alt | | <u>667.004.281</u> | <u>559.664.450</u> |

Nærtstående parter 5

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser 6

Egenkapitalopgørelse

DKK

| | Selskabs- kapital | Overkurs ved emission | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode | Overført resultat | Foreslået udbytte | I alt |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------------|--|----------------------|----------------------|--------------------|
| Egenkapital pr. 1. januar 2025 | 40.051 | 0 | 119.928.908 | 63.868.633 | 0 | 183.837.592 |
| Kapitalforhøjelse, gældskonvertering | 1 | 375.813.108 | 0 | 0 | 0 | 375.813.109 |
| Årets resultat | 0 | -375.813.108 | 97.951.804 | 355.702.377 | 20.000.000 | 97.841.073 |
| Egenkapital pr. 31. december 2025 | <u>40.052</u> | <u>0</u> | <u>217.880.712</u> | <u>419.571.010</u> | <u>20.000.000</u> | <u>657.491.774</u> |

Noter

DKK

1. Andre eksterne omkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.

2. Andre finansielle poster

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 498.082 | 287.377 |
| | <u>498.082</u> | <u>287.377</u> |

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|-----------------|
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 497.961 | -145.723 |
| | <u>497.961</u> | <u>-145.723</u> |

3. Skat af årets resultat

| | | |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Aktuel selskabsskat for året | 0 | 21.050 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| Regulering af udskudt skat | -85.426 | -3.025 |
| Skat af årets resultat | <u>-85.426</u> | <u>18.025</u> |

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kostpris primo | 60.794.912 | 60.794.912 |
| Tilgang i året | 378.247.092 | 0 |
| Afgang i året | 0 | 0 |
| Kostpris ultimo | <u>439.042.004</u> | <u>60.794.912</u> |
| Værdireguleringer primo | 119.928.908 | 124.826.848 |
| Årets reguleringer | <u>97.951.804</u> | <u>-4.897.940</u> |
| Regulering af dagsværdi ultimo | <u>217.880.712</u> | <u>119.928.908</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>656.922.716</u> | <u>180.723.820</u> |

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|------------------------------|----------|-----------------|-----------|-------------|----------------|
| Ejendomsselskabet Lyskær ApS | Herlev | 50.011 | 100% | 656.922.715 | 97.951.804 |

5. Nærtstående parter

Holdingselskabet Lyskær ApS er et 100% ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og årsrapporten for selskabet indgår i PenSam Holdings A/S' koncernregnskab, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum, CVR-nr. 12629532.

6. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Der er i balancen ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af selskabsskattelovens § 3A, hvoraf det fremgår at indtægt indtjent af et selskab omfattet af selskabsskattelovens § 3A betragtes som indtjent af det livsforsikringsselskab, pensionskasse m.v., der er nærmeste eller direkte eller indirekte ejer af aktieselskabet. En forudsætning for, at selskabet er omfattet af selskabsskattelovens § 3A er, at selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver. Hvis betingelserne ikke længere er opfyldt, kan der påhvile en udskudt skatteforpligtelse. Selskabet har dog ingen udskudt skatteforpligtelse.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre forpligtelser ud over det i regnskabet anførte.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Holdingselskabet Lyskær ApS for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis for indregning af udskudt skat er sammenholdt med sidste år ændret således, at udskudt skat ikke indregnes i årsregnskabet, men i stedet note oplyses under eventualforpligtelser. Ændringen skyldes, at skattepligtig indkomst indtjent af et selskab omfattet af selskabslovens § 3A betragtes som indtjent af det livsforsikringsselskab, pensionskasse m.v., der er nærmeste direkte eller indirekte ejer af anpartsselskabet. Da selskabet fra 2025 opfylder betingelserne for at anvende reglerne i selskabsskattelovens § 3A, er anvendt regnskabspraksis ændret således, at den udskudte skat ikke længere indregnes i selskabets regnskab, men i stedet oplyses som en eventualforpligtelse.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis påvirker resultatopgørelsen negativt med DKK -85.426, egenkapitalen med DKK -85.426 og balancesum med DKK -85.426.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indeholder dattervirksomheders driftsresultat.

Andre finansielle poster

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens §3A, hvoraf det fremgår at skattepligtig indkomst indtjent af set selskab omfattet af selskabsskattelovens §3A betragtes som indtjent af det livsforsikringsselskab, pensionskasse m.v., der er nærmeste direkte eller indirekte ejer af selskabet. Der er derfor ikke resultatført skat af årets resultat i regnskabet. Skatten afsættes i stedet i livsforsikringsselskabets regnskab.

En forudsætning for, at selskabet er omfattet af selskabsskattelovens §3A er, at selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90% af selskabets aktiver. Hvis 90%-reglen ikke opfyldes, vil selskabet selv skulle indregne skat af årets resultat som henholdsvis skyldig selskabsskat og udskudt skat.

Da selskabet opfylder bestemmelserne i selskabsskattelovens §3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger og måles til nominel værdi.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter selskabskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skal indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalte skatter.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.