

# Holdingselskabet Lyskær ApS

C/O Taurus Ejendomsforvaltning ApS

Vestre Ringgade 26, 4.

8000 Aarhus C

CVR-nr. 41586044

## Årsrapport for 2024

5. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. juni 2025

---

Marie Vilsøe Mayntzhusen  
Dirigent

# Indhold

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
Ledelsesberetning.....	5
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	5. regnskabsår
Regnskabsperiode	1. januar 2024 – 31. december 2024
Direktion	Jacob Østergaard Skyum, Direktør
Bestyrelse	Johnna Else Thygesen, Forperson 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 2024 – 31. december 2024 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. 1. januar 2024 – 31. december 2024 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 30. juni 2025

## **Direktion**

Jacob Østergaard Skyum  
Direktør

## **Bestyrelse**

Johnna Else Thygesen  
Forperson

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Holdingselskabet Lyskær ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 30. juni 2025

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 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 2024 - 31. december 2024 udviser et negativt resultat på DKK -4.834.032, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på DKK 559.664.450, og en egenkapital på DKK 183.837.592.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende, men som forventet. 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 2025.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er i tiden fra 31. december 2024 til årsrapportens underskrivelse, blevet foretaget en kapitalforhøjelse, hvor selskabskapitalen er blevet forhøjet med nominelt DKK 1. Selskabskapitalen er derfor blevet forhøjet fra DKK 40.051 til DKK 40.052.

# Resultatopgørelse

DKK

	Note	2024	2023
Andre eksterne omkostninger	1	- 59.721	- 230.091
<b>Bruttoresultat</b>		<b>- 59.721</b>	<b>- 230.091</b>
Resultat fra tilknyttede virksomheder	5	- 4.897.940	- 31.527.958
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>- 4.957.661</b>	<b>- 31.758.049</b>
Andre finansielle indtægter	2	287.377	2.392.464
Andre finansielle omkostninger	3	- 145.723	- 2.362.906
<b>Resultat før skat</b>		<b>- 4.816.007</b>	<b>- 31.728.491</b>
Skat af årets resultat	4	- 18.025	44.462
<b>Årets resultat</b>		<b>- 4.834.032</b>	<b>- 31.684.029</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		63.908	- 156.071
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		- 4.897.940	- 31.527.958
<b>Resultatdisponering</b>		<b>- 4.834.032</b>	<b>- 31.684.029</b>

# Balance

Balance pr. 31. december

DKK

	Note	2024	2023
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>180.723.820</u>	<u>185.621.760</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>180.723.820</u>	<u>185.621.760</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>180.723.820</u>	<u>185.621.760</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		378.247.091	6.598.588
Udsudte skatteaktiver		85.426	691.564
Andre tilgodehavender		<u>588.113</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>378.920.630</u>	<u>7.290.152</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>20.000</u>	<u>89.668</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>378.940.630</u>	<u>7.379.820</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>559.664.450</u>	<u>193.001.580</u>

Balance pr. 31. december

**DKK**

	Note	2024	2023
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		40.051	40.051
Overkurs ved emission		0	52.699.970
Reserve for opskrivning efter den indre værdis metode		119.928.908	124.826.848
Overført resultat		<u>63.868.633</u>	<u>11.104.755</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>183.837.592</u>	<u>188.671.624</u>
Ansvarlig lånekapital	6	<u>0</u>	<u>4.279.445</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b>		<u>0</u>	<u>4.279.445</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		375.813.109	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>13.750</u>	<u>50.511</u>
<b>Kortfristet gældsforpligtigelser i alt</b>		<u>375.826.859</u>	<u>50.511</u>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<u>375.826.859</u>	<u>4.329.956</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>559.664.450</u>	<u>193.001.580</u>
Nærtstående parter	7		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse

DKK

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2024	40.051	52.699.970	0	11.104.755	63.844.776
Ændring af anvendt regnskabspraksis	0	0	124.826.848	0	124.826.848
<b>Korrigeret egenkapital pr. 1. januar 2024</b>	<b>40.051</b>	<b>52.699.970</b>	<b>124.826.848</b>	<b>11.104.755</b>	<b>188.671.624</b>
Årets resultat	0	- 52.699.970	- 4.897.940	52.763.878	- 4.834.032
<b>Egenkapital pr. 31. december 2024</b>	<b>40.051</b>	<b>0</b>	<b>119.928.908</b>	<b>63.868.633</b>	<b>183.837.592</b>

# 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 indtægter

	2024	2023
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>287.377</u>	<u>2.392.464</u>
	<u>287.377</u>	<u>2.392.464</u>

### 3. Andre finansielle omkostninger

	2024	2023
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	<u>- 145.723</u>	<u>- 2.362.906</u>
	<u>- 145.723</u>	<u>- 2.362.906</u>

### 4. Skat af årets resultat

	2024	2023
Aktuel selskabsskat for året	21.050	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	- 345
Regulering af udskudt skat	<u>- 3.025</u>	<u>- 44.117</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<u>18.025</u>	<u>- 44.462</u>

### 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 1. januar 2024	60.794.912
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2024	<u>60.794.912</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar 2024	124.826.848
Årets reguleringer	<u>- 4.897.940</u>
Værdireguleringer pr. 31. december 2024	<u>119.928.908</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	<u>180.723.820</u>

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Lyskær ApS	Herlev	50.010	100%	180.723.820 -	4.897.940

## **6. Langfristede gældsforpligtigelser**

De langfristede gældsforpligtigelser er blevet afviklet i 2024, i forbindelse med afvikling af selskabets realkreditlån.

## **7. 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.

## **8. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstilleler**

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti, leje- og leasingforpligtigelser eller andre forpligtigelser ud over det i regnskabet anførte.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten for Holdingselskabet Lyskær ApS for regnskabsperioden 1. januar 2024 – 31. december 2024 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

Anvendt regnskabspraktisk i forbindelse med indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder er ændret i forhold til tidligere anvendt metode, hvor kapitalandelene blev indregnet til kostpris. Anvendt regnskabspraksis ændres så kapitalandelene fremadrettet bliver indregnet efter indre værdis metode.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis påvirker resultatopgørelsen med DKK -4.897.940, egenkapitalen med DKK 119.928.908 og balancesummen med DKK 119.928.908. Sammenligningstal for 2023 er tilpasset i overensstemmelse med ændringen i anvendt regnskabspraksis.

## 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.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretages der i forbindelse med indregning og måling af visse regnskabsposter en vurdering, som omfatter skøn, som er behæftet med en vis usikkerhed.

## 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan

henføres til årets resultat.

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 (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttet 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, og 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.

### **Gældsforpligtigelser**

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