

Holdingselskabet Smedeland 8A ApS

C/O Taurus Ejendomsforvaltning ApS

Vestre Ringgade 26, 4.

8000 Aarhus C

CVR-nr. 41233559

Årsrapport 1. januar – 31. december 2025 6. Regnskabsår

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

Marie Vilsøe Mayntzhusen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	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 Smedeland 8A ApS C/O Taurus Ejendomsforvaltning ApS Vestre Ringgade 26, 4. 8000 Aarhus C
CVR-nr.	41233559
Stiftelsesdato	5. marts 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 Smedeland 8A 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 Smedeland 8A 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 Smedeland 8A 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 Smedeland 8A 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 - 31. december 2025 udviser et positivt resultat på DKK 20.995.304, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på DKK 500.456.797, og en egenkapital på DKK 500.241.395.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og som forventet. Ledelsen forventer at selskabet kommer til at lave en fusion med datterselskabet Ejendomsselskabet Smedeland 8A ApS, med Ejendomsselskabet Smedeland 8A ApS som det fortsættende selskab i regnskabsåret 2026.

På baggrund af den forventede fusion med datterselskabet som det fortsættende selskab, vurderes det ikke relevant at fastsætte en forventning til selskabets resultat for 2026. Resultatdannelsen vil således blive baseret på resultatet i datterselskabet.

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>-226.402</u>	<u>-64.347</u>
Bruttoresultat		-226.402	-64.347
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>21.268.452</u>	<u>29.686.190</u>
Resultat før finansielle poster		21.042.050	29.621.843
Andre finansielle indtægter	2	6.198.876	4.682.899
Andre finansielle omkostninger	3	<u>-6.220.317</u>	<u>-4.826.781</u>
Resultat før skat		<u>21.020.610</u>	<u>29.477.961</u>
Skat af årets resultat	4	<u>-25.306</u>	<u>45.810</u>
Årets resultat		<u>20.995.304</u>	<u>29.523.771</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-273.149	-162.419
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		<u>21.268.452</u>	<u>29.686.190</u>
Resultatdisponering		<u>20.995.304</u>	<u>29.523.771</u>

Balance

Balance pr. 31. december

DKK

	Note	2025	2024
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>500.281.537</u>	<u>130.955.230</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>500.281.537</u>	<u>130.955.230</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>500.281.537</u>	<u>130.955.230</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	31.569.660
Udsudte skatteaktiver		0	44.229
Tilgodehavende selskabsskat		<u>56.598</u>	<u>37.675</u>
Tilgodehavender i alt		<u>56.598</u>	<u>31.651.564</u>
Likvide beholdninger		<u>118.662</u>	<u>222.467</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>175.260</u>	<u>31.874.031</u>
Aktiver i alt		<u>500.456.797</u>	<u>162.829.261</u>

Balance pr. 31. december

DKK

	Note	2025	2024
Passiver			
Selskabskapital		40.022	40.021
Overkurs ved emission		0	90.573.560
Reserve for opskrivning efter den indre værdis metode		61.503.270	40.234.819
Overført resultat		438.698.102	-391.892
Egenkapital i alt		<u>500.241.395</u>	<u>130.456.508</u>
Ansvarlig lånekapital	6	<u>0</u>	<u>32.365.984</u>
Langfristet gæld i alt		<u>0</u>	<u>32.365.984</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		200.002	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>15.401</u>	<u>6.769</u>
Kortfristet gældsforpligtigelser i alt		<u>215.403</u>	<u>6.769</u>
Gældsforpligtigelser i alt		<u>215.403</u>	<u>32.372.753</u>
Passiver i alt		<u>500.456.797</u>	<u>162.829.261</u>
Nærtstående parter	7		
Eventualforpligtigelser og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

DKK

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2025	40.021	90.573.560	0	-391.892	90.221.689
Ændring af anvendt regnskabspraksis	0	0	40.234.818	0	40.234.818
Korrigeret egenkapital pr. 1. januar 2025	40.021	90.573.560	40.234.818	-391.892	130.456.507
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	1	348.789.583	0	0	348.789.584
Årets resultat	0	-439.363.143	21.268.452	439.089.994	20.995.304
Egenkapital pr. 31. december 2025	40.022	0	61.503.270	438.698.102	500.241.395

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

	2025	2024
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.198.876	4.682.899
	<u>6.198.876</u>	<u>4.682.899</u>

3. Andre finansielle omkostninger

	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	-6.220.317	-4.337.371
Andre finansielle omkostninger	0	-489.410
	<u>-6.220.317</u>	<u>-4.826.781</u>

4. Skat af årets resultat

	2025	2024
Aktuel selskabsskat for året	5.682	37.675
Regulering vedrørende tidligere år	13.241	0
Regulering af udskudt skat	-44.229	8.135
Skat af årets resultat	<u>-25.306</u>	<u>45.810</u>

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2025	2024
Kostpris primo	90.720.411	90.720.411
Tilgang i året	348.057.856	0
Kostpris ultimo	438.778.267	90.720.411
Værdiregulering pr. 1. januar 2025	40.234.818	10.548.628
Årets reguleringer	21.268.452	29.686.190
Regulering af dagsværdi ultimo	61.503.270	40.234.818
Regnskabsmæssig værdi ultimo	500.281.537	130.955.229

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Smedeland 8A ApS	Glostrup	40.001	100%	500.281.537	21.268.452

6. Langfristede gældsforpligtelser

De langfristede gældsforpligtelser er blevet afviklet i 2025, i forbindelse med afvikling af selskabets realkreditlån.

7. Nærtstående parter

Holdingselskabet Smedeland 8A ApS er et 100% ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og årsrapporten for selskabet indgår i PenSam Holding A/S' koncernregnskab, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum, CVR-nr. 12629532.

8. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre forpligtelser 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 Smedeland 8A 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

Anvendt regnskabspraksis 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 årets resultat med DKK 21.268.452, egenkapitalen med DKK 61.503.270 og balancesummen med DKK 61.503.270. Sammenligningstal for 2024 er tilpasset i overensstemmelse med ændringen i anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis er bortset fra ovenstående uændret.

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

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 concernforbundne 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 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, 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.