

Aktieselskabet af 7. marts 2005

c/o 30676 Newsec PAM Denmark A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kongens Lyngby
CVR-nr. 28 50 43 06

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. juni 2025

Hans Vestergaard

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-14

Anvendt regnskabspraksis 15-17

Selskabsoplysninger

Selskabet	Aktieselskabet af 7. marts 2005 c/o 30676 Newsec PAM Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby
	CVR-nr.: 28 50 43 06 Stiftet: 7. marts 2005 Kommune: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Cato Vestergaard Hans Vestergaard Jette Vestergaard
Direktion	Hans Vestergaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101 B st. 8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Aktieselskabet af 7. marts 2005.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. juni 2025

Direktion:

Hans Vestergaard

Bestyrelse:

Cato Vestergaard

Hans Vestergaard

Jette Vestergaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Aktieselskabet af 7. marts 2005

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aktieselskabet af 7. marts 2005 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 18. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme, investering i dattervirksomheder samt anden aktivitet i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2024 fusioneret med Ejendomsselskabet af 11.01.2006 ApS. Fusionen er indarbejdet i årsrapporten efter book-value metoden og sammenligningstal er derfor ikke tilpasset.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.721.469	1.142.430
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-952.244	-4.850.000
Driftsresultat		769.225	-3.707.570
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	202.799
Andre finansielle indtægter	1	6.695	12.757
Andre finansielle omkostninger	2	-838.179	-730.967
Resultat før skat		-62.259	-4.222.981
Skat af årets resultat	3	205.993	186.869
Årets resultat		143.734	-4.036.112
Forslag til resultatdisponering			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		0	202.799
Overført resultat		143.734	-4.238.911
I alt		143.734	-4.036.112

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		22.850.000	21.150.000
Materielle anlægsaktiver	4	22.850.000	21.150.000
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	2.507.110
Lejedefinitum og andre tilgodehavender		6.250	650
Finansielle anlægsaktiver	5	6.250	2.507.760
Anlægsaktiver		22.856.250	23.657.760
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.146	63.333
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	437.975
Andre tilgodehavender		225.826	116.568
Periodeafgrænsningsposter		3.708	0
Tilgodehavender		277.680	617.876
Likvide beholdninger		1.619.027	0
Omsætningsaktiver		1.896.707	617.876
<hr/>			
Aktiver		24.752.957	24.275.636
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		510.000	510.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		0	376.435
Overført overskud		520.169	0
Egenkapital		1.030.169	886.435
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		11.060.971	11.808.941
Deposita		1.033.947	826.650
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.094.918	12.635.591
Gæld til realkreditinstitutter		769.727	704.448
Gæld til pengeinstitutter		0	19.467
Leverandører af varer og tjenesteydelser		149.296	40.225
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.827.732	9.369.802
Selskabsskat		177.622	74.393
Anden gæld		452.835	422.035
Periodeafgrænsningsposter		250.658	123.240
Kortfristede gældsforpligtelser		11.627.870	10.753.610
Gældsforpligtelser		23.722.788	23.389.201
<hr/>			
Passiver		24.752.957	24.275.636
<hr/>			
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2023	510.000	376.435	0	886.435
Tilgang af egenkapital ved fusion af virksomhed		-376.435	376.435	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	510.000	0	376.435	886.435
Forslag til resultatdisponering			143.734	143.734
Egenkapital 31. december 2024	510.000	0	520.169	1.030.169

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	12.757
Finansielle indtægter i øvrigt	6.695	0
	6.695	12.757
2 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	274.800	271.647
Finansielle omkostninger i øvrigt	563.379	459.320
	838.179	730.967
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	177.622	74.393
Regulering af udskudt skat	-383.615	-261.262
	-205.993	-186.869
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		26.352.851
Tilgang		10.909
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed		2.745.946
Afgang		-141.890
Kostpris 31. december 2024		28.967.816
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		-5.202.851
Årets værdireguleringer		-952.244
Værdireguleringer solgte aktiver		-1.775
Værdireguleringer ved fusion og køb af virksomhed		39.054
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024		-6.117.816
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		22.850.000

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Kontorejendom	Parkeringspladser
Dagsværdi 31. december 2024	20.100.000	2.750.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-1.060.909	108.665

Dagsværdi for investeringsejendom

Erhvervsejendommen inklusive parkeringspladser er beliggende i Vejle. Kontorejendommens og parkeringspladsernes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast på ejendommen vurderes at udgøre 1.609 tkr., som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje på 2.179 tkr., svarende til 893 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 570 tkr. samt en udlejningsprocent på 86 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 8,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,0% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Vejle.

Det gennemsnitlige driftsafkast på parkeringspladserne vurderes at udgøre 328 tkr., som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje på 345 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 17 tkr. samt en udlejningsprocent på 95 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 12,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 12,0% vurderes ligeledes til at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomsstyper.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,25 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -674 tkr. og +698 tkr.

5 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i datter-virksomheder	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2024	1.477.552	650
Tilgang	0	5.600
Afgang ved fusion	-1.477.552	0
Kostpris 31. december 2024	0	6.250
Værdireguleringer 1. januar 2024	1.029.558	0
Tilbageførsel af værdiregulering ved fusion	-1.029.558	
Værdireguleringer 31. december 2024	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	6.250

Noter

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	11.830.698	769.727	7.938.686	12.513.389
Deposita	1.033.947	0	1.033.947	826.650
	12.864.645	769.727	8.972.633	13.340.039

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita og forudbetalt leje samt prioritetsgæld.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita leje ved fraflytning modsvarer stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

7 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Anpartsselskabet af 10. juni 1997, der er administrationselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 12.042 tkr. er der tinglyst realkreditpantebrev med nom. 17.141 tkr. i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 20.100 tkr.

9 | Medarbejderforhold

	2024	2023
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet af 7. marts 2005 for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da selskabet pr. 1. januar 2024 er fusioneret med datterselskabet Ejendomsselskabet af 11.01.2006 ApS. Resultat og balanceposter for 2024 indeholder tal fra begge selskaber, mens sammenligningstallene ikke gør. Der er anvendt book-value metoden.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.