



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

AKTIESELSKABET AF 7. MARTS 2005
C/O NEWSEC A/S, LYNGBY HOVEDGADE 4, 2800 KONGENS LYNGBY
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. juni 2024

Hans Vestergaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Aktieselskabet af 7. marts 2005 c/o Newsec A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby
	CVR-nr.: 28 50 43 06 Stiftet: 7. marts 2005 Kommune: Aarhus 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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. juni 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 25. juni 2024

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.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.142.430	384.461
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-4.850.000	280.000
DRIFTSRESULTAT		-3.707.570	664.461
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		202.799	235.757
Andre finansielle indtægter.....	1	12.757	6.871
Andre finansielle omkostninger.....	2	-730.967	-300.403
RESULTAT FØR SKAT		-4.222.981	606.686
Skat af årets resultat.....	3	186.869	-81.605
ÅRETS RESULTAT		-4.036.112	525.081
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		202.799	235.757
Overført resultat.....		-4.238.911	289.324
I ALT		-4.036.112	525.081

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		21.150.000	26.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	21.150.000	26.000.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		2.507.110	2.304.311
Lejedepositum og andre tilgodehavender.....		650	650
Finansielle anlægsaktiver.....	5	2.507.760	2.304.961
ANLÆGSAKTIVER.....		23.657.760	28.304.961
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		63.333	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		437.975	425.218
Andre tilgodehavender.....		116.568	922
Tilgodehavender.....		617.876	426.140
Likvide beholdninger.....		0	350.340
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		617.876	776.480
AKTIVER.....		24.275.636	29.081.441

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....		510.000	510.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		376.435	826.759
Overført overskud.....		0	3.585.788
EGENKAPITAL.....		886.435	4.922.547
Hensættelse til udskudt skat.....		0	261.262
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	261.262
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.808.941	12.356.372
Deposita.....		826.650	682.603
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	12.635.591	13.038.975
Gæld til realkreditinstitutter.....		704.448	864.943
Gæld til pengeinstitutter.....		19.467	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.225	46.053
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		9.369.802	9.097.085
Selskabsskat.....		74.393	1.070
Anden gæld.....		422.035	479.882
Periodeafgrænsningsposter.....		123.240	369.624
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.753.610	10.858.657
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		23.389.201	23.897.632
PASSIVER.....		24.275.636	29.081.441
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	510.000	826.759	3.585.788	4.922.547
Forslag til resultatdisponering.....		202.799	-4.238.911	-4.036.112
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-653.123	653.123	0
Egenkapital 31. december 2023.....	510.000	376.435	0	886.435

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	12.757	6.871	1
	12.757	6.871	
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	271.647	170.740	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	459.320	129.663	
	730.967	300.403	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	74.393	1.070	3
Regulering af udskudt skat.....	-261.262	80.535	
	-186.869	81.605	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		26.352.851	
Kostpris 31. december 2023.....		26.352.851	
Opskrivninger 1. januar 2023.....		-352.851	
Opskrivninger 31. december 2023.....		-352.851	
Årets værdireguleringer.....		-4.850.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		-4.850.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		21.150.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

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

kr.	Kontorejendom
Dagsværdi 31. december 2023.....	21.150.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-4.850.000

Dagsværdi for investeringsejendom

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

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.587 tkr., som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje på 2.131 tkr., svarende til 853 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 183 tkr. samt en udlejningsprocent på 86 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Vejle.

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. -677 tkr. og +735 tkr.

Finansielle anlægsaktiver

5

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder	Lejededesitum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2023.....	1.477.552	650
Kostpris 31. december 2023.....	1.477.552	650
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	826.759	0
Årets værdireguleringer	202.799	0
Værdireguleringer 31. december 2023.....	1.029.558	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	2.507.110	650

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser					Note
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	6
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.513.389	704.448	8.233.827	13.221.315	
Deposita.....	826.650	0	826.650	682.603	
	13.340.039	704.448	9.060.477	13.903.918	

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

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita leje ved fraflytning modsvares 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.

Eventualposter mv.

7

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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 12.737 tkr. er der tinglyst realkreditpantebrev med nom. 17.141 tkr. i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 21.150 tkr.

	2023	2022
Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Aktieselskabet af 7. marts 2005 for 2023 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.

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 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige 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.

Nettoopskrivning 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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.