

# Projektselskab Hammerværket 2021 ApS

Blegårdsgangen 3, 9000 Aalborg  
CVR-nr.: 42 41 11 32

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 27. marts 2026

---

Thomas Holm

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 34 73 00  
Aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

|   |       |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>  |       |
| <a href="#">Selskabsoplysninger</a>   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>  |       |
| <a href="#">Ledelsespåtegning</a>   | 4     |
| <a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a> | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>  |       |
| <a href="#">Ledelsesberetning</a>   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                                 |       |
| <a href="#">Resultatopgørelse</a>   | 7     |
| <a href="#">Balance</a>   | 8-9   |
| <a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>  | 10    |
| <a href="#">Noter</a>   | 11-12 |
| <a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>                                    | 13-15 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Projektselskab Hammerværket 2021 ApS<br>Bleggårdsgangen 3<br>9000 Aalborg                                  |
|                      | CVR-nr.: 42 41 11 32<br>Stiftet: 25. maj 2021<br>Kommune: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Thomas Holm<br>Harry Christopher Riekehr   |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Visionsvej 51<br>9000 Aalborg                              |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nykredit<br>Tankedraget 25<br>9000 Aalborg   |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Projektselskab Hammerværket 2021 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 af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. marts 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Thomas Holm

\_\_\_\_\_  
Harry Christopher Riekehr

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Projektselskab Hammerværket 2021 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Projektselskab Hammerværket 2021 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 26. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Søren Engelund Bærentsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33757

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består primært i investering i og drift af udlejningsejendomme.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2025<br>kr.      | 2024<br>kr.     |
|---|------|------------------|-----------------|
| <b>Bruttotab</b>                                |      | <b>-129.746</b>  | <b>-84.259</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme    |      | 1.191.110        | 0               |
| <b>Driftsresultat</b>                           |      | <b>1.061.364</b> | <b>-84.259</b>  |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder |      | 1.440.678        | -15.070         |
| Andre finansielle indtægter                     |      | 85               | 993             |
| Andre finansielle omkostninger                  | 1    | -554.682         | -642.438        |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>1.947.445</b> | <b>-740.774</b> |
| Skat af årets resultat                          | 2    | -65.523          | 100.838         |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>1.881.922</b> | <b>-639.936</b> |

### Forslag til resultatdisponering

|   |  |                  |                 |
|---|--|------------------|-----------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                                     |  | 1.250.000        | 0               |
| Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |  | 1.440.678        | -15.070         |
| Overført resultat   |  | -808.756         | -624.866        |
| <b>I alt</b>  |  | <b>1.881.922</b> | <b>-639.936</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note     | 2025<br>kr.       | 2024<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                       |          | 4.800.000         | 13.891.758        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>3</b> | <b>4.800.000</b>  | <b>13.891.758</b> |
| Kapitalandele i dattervirksomheder          |          | 1.505.608         | 64.930            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            | <b>4</b> | <b>1.505.608</b>  | <b>64.930</b>     |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |          | <b>6.305.608</b>  | <b>13.956.688</b> |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder |          | 10.362.473        | 0                 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag         |          | 167.577           | 113.961           |
| Periodeafgrænsningsposter                   |          | 12.186            | 19.914            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |          | <b>10.542.236</b> | <b>133.875</b>    |
| Likvide beholdninger                        |          | 54.263            | 29.508            |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |          | <b>10.596.499</b> | <b>163.383</b>    |
| <b>Aktiver</b>                              |          | <b>16.902.107</b> | <b>14.120.071</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|  | Note | 2025<br>kr.       | 2024<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital   |      | 40.000            | 40.000            |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |      | 225.608           | 0                 |
| Overført resultat                                      |      | 279.088           | -1.629.817        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                    |      | 1.250.000         | 0                 |
| <b>Egenkapital</b>                                     |      | <b>1.794.696</b>  | <b>-1.589.817</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                          |      | 262.044           | 0                 |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                          |      | <b>262.044</b>    | <b>0</b>          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                      |      | 2.700.000         | 0                 |
| Anden gæld   |      | 2.700.000         | 0                 |
| Langfristede gældsforpligtelser                        | 5    | 5.400.000         | 0                 |
| Gæld til pengeinstitutter                              |      | 9.402.375         | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser               |      | 36.270            | 705.677           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                      |      | 6.722             | 14.964.678        |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                  |      | 0                 | 6.723             |
| Anden gæld   |      | 0                 | 32.810            |
| Kortfristede gældsforpligtelser                        |      | 9.445.367         | 15.709.888        |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                              |      | <b>14.845.367</b> | <b>15.709.888</b> |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>16.902.107</b> | <b>14.120.071</b> |

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Medarbejderforhold 7

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Anpartskapital | Reserve fo<br>nettoopskrivnin<br>efter indr<br>værdis metod | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt            |
|--------------------------------------|----------------|---|----------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025           | 40.000         | 0   | -1.629.817           | 0   | -1.589.817       |
| Forslag til resultatdisponering      |                | 1.440.678   | -808.756             | 1.250.000                                 | 1.881.922        |
| <b>Transaktioner med ejere</b>       |                |   |                      |   |                  |
| Tilskud fra koncern                  |                |   | 1.502.591            |   | 1.502.591        |
| <b>Overførsler</b>                   |                |   |                      |   |                  |
| Modt./dekl. udbytte                  |                | -1.200.000  | 1.200.000            |   | 0                |
| Udligning negativ saldo              |                | -15.070   | 15.070               |   | 0                |
| <b>Egenkapital 31. december 2025</b> | <b>40.000</b>  | <b>225.608</b>  | <b>279.088</b>       | <b>1.250.000</b>                          | <b>1.794.696</b> |

### Deklareret udbytte fra datterselskaber

På de ordinære generalforsamlinger for regnskabsåret 2025 i Projektselskab Hammerværket 2021 I ApS og Projektselskab Hammerværket 2021 II ApS er vedtaget ordinært udbytte på 1.200.000 kr. 1.200.000 tkr. er overført fra reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode til overført overskud på Projektselskab Hammerværket 2021 ApS' egenkapital pr. 31. december 2025.

## Noter

|  | 2025<br>kr.    | 2024<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| <b>1   Andre finansielle omkostninger</b>      |                |                |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 550.818        | 641.310        |
| Finansielle omkostninger i øvrigt              | 3.864          | 1.128          |
|  | <b>554.682</b> | <b>642.438</b> |

|  |               |                 |
|--|---------------|-----------------|
| <b>2   Skat af årets resultat</b>              |               |                 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -167.577      | -113.961        |
| Regulering skat vedrørende tidligere år        | -28.944       | 13.123          |
| Regulering af udskudt skat                     | 262.044       | 0               |
|  | <b>65.523</b> | <b>-100.838</b> |

|  |  |                            |
|--|--|----------------------------|
| <b>3   Materielle anlægsaktiver</b>                      |  |                            |
| kr.  |  | Investerings-<br>ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2025                                  |  | 13.891.758                 |
| Tilgang  |  | 94.605                     |
| Afgang   |  | -10.377.473                |
| <b>Kostpris 31. december 2025</b>                        |  | <b>3.608.890</b>           |
| Årets værdireguleringer                                  |  | 1.191.110                  |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b> |  | <b>1.191.110</b>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>           |  | <b>4.800.000</b>           |

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

|  |             |
|--|-------------|
| kr.  | Grundstykke |
| Dagsværdi 31. december 2025                | 4.800.000   |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | 1.191.110   |

Selskabet ejer et grundstykke i Svenstrup J. Der forventes at opføre investeringsejendomme på grundstykket.

Grundstykket består af 2.000 kvadratmeter byggeretter. Grundstykkets dagsværdi vurderes på baggrund af en fastsat kvadratmeterpris på byggeretterne. Byggeretterne er værdiansat til 2.400 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## Noter

### 4 | Finansielle anlægsaktiver

| kr.  | Kapitalandele i dattervirksomheder |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2025                        | 80.000                             |
| <b>Kostpris 31. december 2025</b>              | <b>80.000</b>                      |
| Værdireguleringer 1. januar 2025               | -15.070                            |
| Årets værdireguleringer                        | 1.440.678                          |
| <b>Værdireguleringer 31. december 2025</b>     | <b>1.425.608</b>                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b> | <b>1.505.608</b>                   |

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr.                               | 31/12 2025<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2024<br>gæld i alt |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.700.000                | 0                  | 0                      | 0                        |
| Anden gæld                        | 2.700.000                | 0                  | 0                      | 0                        |
|                                   | <b>5.400.000</b>         | <b>0</b>           | <b>0</b>               | <b>0</b>                 |

### 6 | Kontraktlige forpligtelser og 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 Aartech ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

|  | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
| <b>7   Medarbejderforhold</b>                    |      |      |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 0    | 0    |
| Projektselskab Hammerværket 2021 ApS   Noter     |      | 12   |

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Projektselskab Hammerværket 2021 ApS for 2025 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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

#### 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 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes på baggrund af en fastsat kvadratmeterpris på byggeretter.

#### 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.