

Projektselskabet Hammerværket 2021 II ApS.

Blegårdsgangen 3, 9000 Aalborg
CVR-nr.: 45 22 97 26

Årsrapport 2024/25

23. november - 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 horizontal line underneath the letters.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 23. november 2024 - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11-13

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

Selskabet	Projektselskabet Hammerværket 2021 II ApS. Bleggårdsgangen 3 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 45 22 97 26 Stiftet: 23. november 2024 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 23. november 2024 - 31. december 2025
Direktion	Harry Christopher Riekehr Thomas Holm
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23. november 2024 - 31. december 2025 for Projektselskabet Hammerværket 2021 II 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 23. november 2024 - 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:

Harry Christopher Riekehr

Thomas Holm

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Projektselskabet Hammerværket 2021 II ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Projektselskabet Hammerværket 2021 II ApS. for regnskabsåret 23. november 2024 - 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 væsentligste aktiviteter er at eje, opføre og sælge fast ejendom samt efter direktionens skøn beslægtet virksomhed

Resultatopgørelse 23. november - 31. december

	Note	2024/25 kr.
Bruttotab		-17.545
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		984.750
Andre finansielle indtægter		134
Resultat før skat		967.339
Skat af årets resultat	1	-212.815
Årets resultat		754.524

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000
Overført resultat	154.524
I alt	754.524

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.
Investeringsejendomme		4.800.000
Materielle anlægsaktiver	2	4.800.000
Anlægsaktiver		4.800.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.830
Tilgodehavender		3.830
Likvide beholdninger		32.589
Omsætningsaktiver		36.419
Aktiver		4.836.419

Passiver

Anparts kapital		40.000
Overført resultat		154.524
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000
Egenkapital		794.524
Hensættelser til udskudt skat		216.645
Hensatte forpligtelser		216.645
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.815.250
Kortfristede gældsforpligtelser		3.825.250
Gældsforpligtelser		3.825.250
Passiver		4.836.419
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	3	
Medarbejderforhold	4	

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anparts kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 23. november 2024	40.000	0	0	40.000
Forslag til resultatdisponering		154.524	600.000	754.524
Egenkapital 31. december 2025	40.000	154.524	600.000	794.524

Noter

2024/25
kr.

1 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-3.830
Regulering af udskudt skat	216.645
	212.815

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Tilgang	3.815.250
Kostpris 31. december 2025	3.815.250
Årets værdireguleringer	984.750
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	984.750
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	4.800.000

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

kr.	Grundstykke
Dagsværdi 31. december 2025	4.800.000
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	984.750

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. m².

3 | 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 administrationselskab for sambeskatningen.

2024/25

4 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0
--	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Projektselskabet Hammerværket 2021 II ApS for 2024/25 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 følgende regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 resultatopførelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.