

# Projektselskab Hammerværket 2021 I ApS

Blegårdsgangen 3, 9000 Aalborg  
CVR-nr.: 45 22 96 88

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 bottom-left 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 letters and a horizontal bar below the 'O'.

# 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 23. november 2024 - 31. december 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	9
<a href="#">Noter</a>	10
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	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

<b>Selskabet</b>	Projektselskab Hammerværket 2021 I ApS Bleggårdsgangen 3 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 45 22 96 88 Stiftet: 23. november 2024 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 23. november 2024 - 31. december 2025
<b>Direktion</b>	Harry Christopher Riekehr Thomas Holm
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23. november 2024 - 31. december 2025 for Projektselskab Hammerværket 2021 I 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 Projektselskab Hammerværket 2021 I ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Projektselskab Hammerværket 2021 I 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.

, 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.
<b>Bruttotab</b>		<b>-17.545</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		877.777
<b>Driftsresultat</b>		<b>860.232</b>
Andre finansielle indtægter		132
<b>Resultat før skat</b>		<b>860.364</b>
Skat af årets resultat	1	-189.280
<b>Årets resultat</b>		<b>671.084</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000
Overført resultat		71.084
<b>I alt</b>		<b>671.084</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.
Investeringsejendomme		7.440.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b>7.440.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.440.000</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.831
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.831</b>
Likvide beholdninger		17.587
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>21.418</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.461.418</b>

### Passiver

Anparts kapital		40.000
Overført resultat		71.084
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000
<b>Egenkapital</b>		<b>711.084</b>
Hensættelser til udskudt skat		193.111
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>193.111</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.547.223
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.557.223</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.557.223</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.461.418</b>

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		71.084	600.000	671.084
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>71.084</b>	<b>600.000</b>	<b>711.084</b>

## Noter

	2024/25 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-3.831
Regulering af udskudt skat	193.111
	<b>189.280</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Tilgang	6.562.223
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>6.562.223</b>
Årets værdireguleringer	877.777
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>877.777</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>7.440.000</b>

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

kr.	Grundstykke
Dagsværdi 31. december 2025	7.440.000
Årets værdiregulering i resultatopørelsen	877.777

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

Grundstykket består af 3.100 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>.

## 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.

## 4 | Medarbejderforhold

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Projektselskab Hammerværket 2021 I 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 resultatopgørelsen 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.