

Water Danmark A/S

Ved Skoven 55, 8541 Skødstrup

CVR-nr. 33 78 28 53

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2023

Dirigent:

.....
Dan Ringsted Jacobsen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Water Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 14. juni 2023

Direktion:

.....
Lars Folkmann
direktør

Bestyrelse:

.....
Dan Ringsted Jacobsen
formand

.....
Lars Folkmann

.....
Henrik Høgh

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Water Danmark A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Water Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer 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 jeres ansvar.

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

Aarhus, den 14. juni 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor
mne24825

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Water Danmark A/S
Adresse, postnr., by	Ved Skoven 55, 8541 Skødstrup
CVR-nr.	33 78 28 53
Stiftet	21. juni 2011
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.skaeringstrandhave.dk
Bestyrelse	Dan Ringsted Jacobsen, formand Lars Folkmann Henrik Høgh
Direktion	Lars Folkmann, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at udøve virksomhed med blandt andet salg og formidling af forsikringer og forsikringsydelse, herunder som forsikringsagentur, opførelse af bygninger og gennemførelse af byggeprojekter samt enhver anden aktivitet forbundet hermed.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 358 t.kr. mod et overskud på 5.663 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 6.043 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttotab	-280.680	-95.702
2	Personaleomkostninger	-707.094	-953.762
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-72.375	-50.747
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-1.060.149	-1.100.211
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.423.468	6.764.012
	Resultat før finansielle poster	363.319	5.663.801
	Finansielle omkostninger	-5.418	-839
	Resultat før skat	357.901	5.662.962
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	357.901	5.662.962
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	357.901	5.662.962
		357.901	5.662.962

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	34.512.480	23.402.231
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	658.361	730.736
		<u>35.170.841</u>	<u>24.132.967</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>35.170.841</u>	<u>24.132.967</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	1.797.849	115.585
		<u>1.797.849</u>	<u>115.585</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.797.849</u>	<u>115.585</u>
	AKTIVER I ALT	<u>36.968.690</u>	<u>24.248.552</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	2.800.000	2.800.000
	Overført resultat	3.242.914	2.885.013
	Egenkapital i alt	<u>6.042.914</u>	<u>5.685.013</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	23.840.477	10.923.597
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	641.638	19.999
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.418.913	7.596.488
	Anden gæld	24.748	23.455
		<u>30.925.776</u>	<u>18.563.539</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>30.925.776</u>	<u>18.563.539</u>
	PASSIVER I ALT	<u>36.968.690</u>	<u>24.248.552</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	2.800.000	2.885.013	5.685.013
Overført via resultatdisponering	0	357.901	357.901
Egenkapital 31. december 2022	<u>2.800.000</u>	<u>3.242.914</u>	<u>6.042.914</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Water Danmark A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme samt forbrug, afgifter og andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-20 år

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsaktiver

Investeringsaktiver måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsaktiver til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsaktiver. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsaktiver.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger m.v. og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen over dagsværdiregulering af investeringsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2022	2021	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	633.907	780.586	
Pensioner	55.400	161.370	
Andre omkostninger til social sikring	17.787	11.806	
	<u>707.094</u>	<u>953.762</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>	
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	1.423.468	6.764.012	
	<u>1.423.468</u>	<u>6.764.012</u>	
4 Materielle anlægsaktiver			
	Investerings-	Andre anlæg,	
kr.	ejendomme	driftsmateriel og	I alt
	<u></u>	<u>inventar</u>	<u></u>
Kostpris 1. januar 2022	16.638.219	763.150	17.401.369
Tilgang i årets løb	9.686.781	0	9.686.781
Kostpris 31. december 2022	<u>26.325.000</u>	<u>763.150</u>	<u>27.088.150</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	6.764.012	0	6.764.012
Årets opskrivning	1.423.468	0	1.423.468
Opskrivninger 31. december 2022	<u>8.187.480</u>	<u>0</u>	<u>8.187.480</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	32.414	32.414
Årets afskrivninger	0	72.375	72.375
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>	<u>104.789</u>	<u>104.789</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>34.512.480</u>	<u>658.361</u>	<u>35.170.841</u>
Årets indregnede renter	<u>716.052</u>	<u>0</u>	

Af årets indregnede renter, er 49.000 kr. renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.

5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme omfatter udviklingen af boligprojektet Skæring Strandhave, som omfatter 8 boligejendomme beliggende i 8250 Skæring, Aarhus.

Investeringsejendommene er pr. 31. december 2022 ikke endnu fuldt færdiggjorte. Selskabets ledelse forventer at investeringsejendommene vil stå færdige i løbet af 2023. Det er ledelsens forventning at dagsværdien af det endelige projekt vil være 48,6 mio. kr. På baggrund heraf er dagsværdireguleringen pr. 31. december 2022 indregnet forholdsmæssigt i forhold til færdiggørelsesgraden af projektet, som pr. 31. december 2022 er fastsat til 67,50 %.

Den væsentligste forudsætning for fastsættelsen af dagsværdien af det endelige projekt er eksterne mæglervurderinger og salg af sammenlignelige ejendomme.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden HPD Group ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med 1. februar 2021 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling indenfor sambeskatningskredsen.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af nominel 25.218 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant eller anden sikkerhed, udgør 34.512 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Folkmann

Direktion

På vegne af: Water Danmark AS

Serienummer: 7211836e-35d3-4fab-9523-965013c208bf

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-14 16:05:00 UTC



Lars Folkmann

Bestyrelse

På vegne af: Water Danmark AS

Serienummer: 7211836e-35d3-4fab-9523-965013c208bf

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-14 16:05:00 UTC



Dan Ringsted Jacobsen

Dirigent

På vegne af: Water Danmark AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-048612689716

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-14 16:23:35 UTC



Dan Ringsted Jacobsen

Bestyrelse

På vegne af: Water Danmark AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-048612689716

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-14 16:23:35 UTC



Henrik Høgh

Bestyrelse

På vegne af: Water Danmark AS

Serienummer: 6e6385e2-f4b5-426c-8d5d-3e84755f7cc1

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-22 09:49:02 UTC



Henrik Pungvig Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980872331

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-06-22 12:33:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7CCCX-V4XMV-KQL YA-84NUH-7QE52-PUJ51

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>