



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

H2O PROPERTIES APS
C/O HANS OVERGAARD, STORRINGVEJ 5, 8462 HARLEV J
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. juni 2022

Hans Overgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	H2O properties ApS c/o Hans Overgaard, Storringsvej 5 8462 Harlev J
	CVR-nr.: 40 87 47 04
	Stiftet: 14. oktober 2019
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Hans Grønlund Overgaard Henning Overgaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for H2O properties 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Harlev, den 22. juni 2022

Direktion:

Hans Grønlund Overgaard

Henning Overgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i H2O properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for H2O properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

Aarhus, den 22. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør 1.405 tkr. og er primært påvirket af en positiv værdiregulering af selskabets investeringsejendomme, beliggende i Harlev og omegn på i alt 3.553 tkr.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOTAB		-551.019	-285.740
Personaleomkostninger.....	1	-1.464.007	-391.911
Af- og nedskrivninger.....		-3.305	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.553.455	787.095
DRIFTSRESULTAT		1.535.124	109.444
Andre finansielle indtægter.....	2	21.392	5.222
Andre finansielle omkostninger.....		-151.347	-55.256
RESULTAT FØR SKAT		1.405.169	59.410
Skat af årets resultat.....	3	-311.783	-13.246
ÅRETS RESULTAT		1.093.386	46.164
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.093.386	46.164
I ALT		1.093.386	46.164

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		43.908	0
Investeringsjendomme.....		13.760.000	5.250.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	13.803.908	5.250.000
ANLÆGSAKTIVER.....		13.803.908	5.250.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		120.000	37.500
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	5	0	1.300.095
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.970.142	0
Andre tilgodehavender.....		507.518	756.493
Periodeafgrænsningsposter.....		64.130	46.066
Tilgodehavender.....		7.661.790	2.140.154
Likvide beholdninger.....		59.107	1.191.259
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.720.897	3.331.413
AKTIVER.....		21.524.805	8.581.413
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		1.139.550	46.164
EGENKAPITAL.....		1.179.550	86.164
Hensættelse til udskudt skat.....		325.029	13.246
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		325.029	13.246
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		15.756.045	8.224.550
Feriepengeindefrysning.....		26.250	26.250
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	15.782.295	8.250.800
Gæld til pengeinstitutter.....		2.774.583	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		53.416	160.379
Anden gæld.....		1.409.932	70.824
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.237.931	231.203
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		20.020.226	8.482.003
PASSIVER.....		21.524.805	8.581.413
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	40.000	46.164	86.164
Forslag til resultatdisponering.....		1.093.386	1.093.386
Egenkapital 31. december 2021.....	40.000	1.139.550	1.179.550

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	1	
Løn og gager	1.440.052	388.428	
Andre omkostninger til social sikring.....	23.955	3.483	
	1.464.007	391.911	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	11.392	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	10.000	5.222	
	21.392	5.222	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	311.783	13.246	
	311.783	13.246	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsseje domme	
Kostpris 1. januar 2021.....	0	4.462.905	
Tilgang.....	47.213	4.956.545	
Kostpris 31. december 2021.....	47.213	9.419.450	
Årets afskrivninger	3.305	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	3.305	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	0	787.095	
Årets værdireguleringer.....	0	3.553.455	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	0	4.340.550	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	43.908	13.760.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendomme	
Dagsværdi 31. december 2021.....		13.760.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		3.553.455	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Ejendommene består af boligudlejningsejendomme placeret i Harlev. Ejendommens dagsværdier vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Den ene ejendom er en boligejendom og består af et hus i Harlev. Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommen, hvor afkastet bygger på en forudsætning om fuld udlejning. Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 1,80%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Den årlige leje er forventeligt ca. 90 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 14 tkr.

Den anden ejendom består af en grund, hvor man er ved at opføre en udlejningsejendom. Udlejningsejendommen står endnu ikke færdig, men dagsværdien er opgjort med på baggrund af sammenlignelige grunde i området, vurdering af det endelige projekt, afkastkrav på fremtidig udlejning samt øvrige relevante forhold.

Den tredje ejendom består af en ejendom man er ved at renovere. Renoveringen er endnu ikke færdig, men dagsværdien er opgjort på baggrund af sammenlignelige projekter i området, vurdering af det endelige projekt, afkastkrav på fremtidig udlejning samt øvrige relevante forhold.

Hertil er der en grund, hvor man på sigt vil opføre en udlejningsejendom. Udlejningsejendommen står endnu ikke færdig, men dagsværdien af grunden er opgjort på baggrund af sammenlignelige grunde i området, vurdering af det endelige projekt, afkastkrav på fremtidig udlejning samt øvrige relevante forhold.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af selskabets investeringsejendomme. En generel stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,25 %-point vil betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -558 tkr. og +633 tkr.

	2021 kr.	2020 kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af udført arbejde.....	0	1.300.095
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....	0	1.300.095
Der indregnes således:		
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	0	1.300.095
	0	1.300.095

5

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	15.756.045	0	0	8.224.550	
Feriepengeindefrysning.....	26.250	0	26.250	26.250	
	15.782.295	0	26.250	8.250.800	
 Eventualposter mv.					 7
Eventualforpligtelser					
Selskabet har indgået operationelle leasingforpligtelser med en restløbetid på 30 måneder. Forpligtelsen udgør 105 tkr.					
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 H2O Holding 2021 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for bankgæld, som pr. statusdagen udgør 2.775 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør 13.760 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for H2O properties ApS for 2021 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommene, autodrift, tab på debitorer samt administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 år	0 %
--	------	-----

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende 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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.