



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juli 2024

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 Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 1. juli 2024

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 2023 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 1. juli 2024

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 efter skat udgør -2.445 tkr. og er primært negativ påvirket af stigende priser og renteniveau i markedet. Selskabet har i året ikke formået at genetablere sin tabte selskabskapital. Den tabte selskabskapital forventes retableret ved fremtidig overskud fra diften.

For at understøtte selskabets fortsatte drift, er der pr. 31. december 2023 modtaget en støtteerklæring fra selskabets ultimative ejere som sikrer, at gælden først indkræves når det er likviditetsmæssigt forsvarligt.

Derudover har selskabet en kreditramme på 20 mio. DKK. med selskabets bankforbindelse. Denne kreditramme er på balancedagen udnyttet med 12,2 mio. kr., hvilket betyder, at der er likviditet til den fortsatte drift i 2024.

På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning af fortsat drift. Der henvises i øvrigt til noten for forudsætning af fortsat drift.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOTAB.....		-213.720	215.602
Personaleomkostninger.....	1	-1.491.290	-1.797.836
Af- og nedskrivninger.....		-26.226	-15.738
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		561.321	-48.938
DRIFTSRESULTAT.....		-1.169.915	-1.646.910
Andre finansielle indtægter.....	2	142.117	235.535
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.350.251	-377.088
RESULTAT FØR SKAT.....		-2.378.049	-1.788.463
Skat af årets resultat.....		-66.914	391.943
ÅRETS RESULTAT.....		-2.444.963	-1.396.520
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-2.444.963	-1.396.520
I ALT.....		-2.444.963	-1.396.520

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		136.712	28.170
Investeringsjendomme.....		27.846.810	22.250.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	27.983.522	22.278.170
ANLÆGSAKTIVER.....		27.983.522	22.278.170
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		13.070	5.442
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.502.524	4.817.248
Udskudte skatteaktiver.....		0	66.914
Andre tilgodehavender.....		8.055	401.374
Periodeafgrænsningsposter.....		54.866	66.710
Tilgodehavender.....		5.578.515	5.357.688
Likvide beholdninger.....		4	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.578.519	5.357.688
AKTIVER.....		33.562.041	27.635.858
PASSIVER			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-2.701.934	-256.971
EGENKAPITAL.....		-2.661.934	-216.971
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		15.991.458	15.211.972
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	15.991.458	15.211.972
Gæld til pengeinstitutter.....		19.651.193	12.298.426
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		89.397	28.080
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		25.174	0
Anden gæld.....		251.883	122.011
Deposita.....		214.870	192.340
Kortfristede gældsforpligtelser.....		20.232.517	12.640.857
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		36.223.975	27.852.829
PASSIVER.....		33.562.041	27.635.858
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætning for fortsat drift	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	-256.971	-216.971
Forslag til resultatdisponering.....		-2.444.963	-2.444.963
Egenkapital 31. december 2023.....	40.000	-2.701.934	-2.661.934

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	5	
Løn og gager	1.434.198	1.738.802	
Andre omkostninger til social sikring.....	51.073	51.654	
Andre personaleomkostninger.....	6.019	7.380	
	1.491.290	1.797.836	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	125.086	235.535	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	17.031	0	
	142.117	235.535	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	127	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.350.124	377.088	
	1.350.251	377.088	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....	47.213	17.958.388	
Tilgang.....	134.768	5.035.489	
Kostpris 31. december 2023.....	181.981	22.993.877	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	19.043	0	
Årets afskrivninger	26.226	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	45.269	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	4.291.612	
Årets værdireguleringer.....	0	561.321	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	4.852.933	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	136.712	27.846.810	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligejendomme	Erhvervs- ejendomme	
kr.			
Dagsværdi 31. december 2023.....	19.846.810	8.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	718.638	-157.317	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Ejendommene består af tre boligudlejningsejendomme placeret i Harlev samt to erhvervsudlejningsejendomme placeret i Harlev. Endvidere er der i året erhvervet en ejendom, som er under opførelse.

Ejendommens dagsværdier vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

De tre boligudlejningsejendomme består af tre huse i Harlev. Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommene, hvor afkastet bygger på en forudsætning om fuld udlejning. Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 3,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Den årlige leje for alle tre lejemål er forventeligt ca. 464 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 57 tkr. Hertil er der en grund, hvor man på sigt vil opføre en udlejningsejendom.

Ejendommen under opførelse består af en boligejendom, som er ved at blive renoveret og har placering i Harlev. Renoveringen er endnu ikke færdig, og er indregnet til kostpris. Når opførelsen af bygningen er færdiggjort, vil bygningen fungere som en udlejningsejendom.

De to erhvervsudlejningsejendomme består af to erhvervslejemål i Harlev. Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommene, hvor afkastet bygger på en forudsætning om fuld udlejning. Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 5,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Den årlige leje for begge lejemål er forventeligt ca. 564 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 101 tkr.

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 boligejendommens markedsværdi på hhv. -1.068 tkr. og +1.353 tkr. mens det for erhvervslejemålene vil betyde en ændring i markedsværdien på hhv. -288 tkr. og +413 tkr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	15.991.458	0	15.991.458	15.211.972	
	15.991.458	0	15.991.458	15.211.972	
 Eventualposter mv.					 6
Eventualforpligtelser					
Selskabet har indgået operationelle leasingforpligtelser med en restløbetid på 6 måneder, som pr. statusdagen udgør i alt 22 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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for H2O Holding 2021 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
Selskabet har et skattemæssigt underskud til fremførsel på 7.535 tkr. Der er i årsrapporten ikke indregnet udskudt skatteaktiv af underskuddet.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for bankgæld, som pr. statusdagen udgør 19.651 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør 21.750 tkr. Til sikkerhed for denne bankgæld er der deponeret ejerpantebreve i investeringsejendomme på nominelt 14.184 tkr.					
 Forudsætning for fortsat drift					 8
For at understøtte selskabets fortsatte drift, er der pr. 31. december 2023 modtaget en støtteerklæring fra selskabets ultimative ejere som sikrer, at gælden først indkræves når det er likviditetsmæssigt forsvarligt.					
Derudover har selskabet en kreditramme på 20 mio. DKK. med selskabets bankforbindelse. Denne kreditramme er på balancedagen udnyttet med 12,2 mio. kr., hvilket betyder, at der er likviditet til den fortsatte drift i 2024.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for H2O properties ApS for 2023 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder lønrefusioner mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommene, autodrift 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 mv. 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 poster 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.

Investeringsejendomme, som er under opførelse indregnes til kostpris indtil dagsværdien kan opgøres pålideligt.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.