



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. juni 2023

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 16. juni 2023

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 2022 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 16. juni 2023

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 -1.397 tkr. og er primært negativ påvirket af stigende priser i markedet og tab på allerede indgåede aftaler.

Årets resultat er som forventet.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		215.602	-550.913
Personaleomkostninger.....	1	-1.797.836	-1.464.115
Af- og nedskrivninger.....		-15.738	-3.305
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-48.938	3.553.455
DRIFTSRESULTAT		-1.646.910	1.535.122
Andre finansielle indtægter.....	2	235.535	21.392
Andre finansielle omkostninger.....	3	-377.088	-151.347
RESULTAT FØR SKAT		-1.788.463	1.405.167
Skat af årets resultat.....		391.943	-311.783
ÅRETS RESULTAT		-1.396.520	1.093.384
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.396.520	1.093.384
I ALT		-1.396.520	1.093.384

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		28.170	43.908
Investeringsjendomme.....		22.250.000	13.760.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	22.278.170	13.803.908
ANLÆGSAKTIVER.....		22.278.170	13.803.908
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		5.442	120.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.817.248	6.970.142
Udskudte skatteaktiver.....		66.914	0
Andre tilgodehavender.....		401.374	507.518
Periodeafgrænsningsposter.....		66.710	64.130
Tilgodehavender.....		5.357.688	7.661.790
Likvide beholdninger.....		0	59.107
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.357.688	7.720.897
AKTIVER.....		27.635.858	21.524.805
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-256.971	1.139.548
EGENKAPITAL.....		-216.971	1.179.548
Hensættelse til udskudt skat.....		0	325.029
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	325.029
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		15.211.972	15.756.045
Feriepengeindefrysning.....		0	26.250
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	15.211.972	15.782.295
Gæld til pengeinstitutter.....		12.298.426	2.774.585
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.080	53.416
Anden gæld.....		122.011	1.409.932
Deposita.....		192.340	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.640.857	4.237.933
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		27.852.829	20.020.228
PASSIVER.....		27.635.858	21.524.805
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	1.139.549	1.179.549
Forslag til resultatdisponering.....		-1.396.520	-1.396.520
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	-256.971	-216.971

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	5	3	
Løn og gager.....	1.738.802	1.440.052	
Andre omkostninger til social sikring.....	51.654	23.955	
Andre personaleomkostninger.....	7.380	108	
	1.797.836	1.464.115	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	235.535	11.392	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	10.000	
	235.535	21.392	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	377.088	151.347	
	377.088	151.347	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....	47.213	9.419.450	
Tilgang.....	0	8.538.938	
Kostpris 31. december 2022.....	47.213	17.958.388	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	3.305	0	
Årets afskrivninger	15.738	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	19.043	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	4.340.550	
Årets værdireguleringer.....	0	-48.938	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	0	4.291.612	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	28.170	22.250.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		22.250.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-48.938	

NOTER**Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****4**

Ejendommene består af to boligudlejningsejendomme placeret i Harlev samt to erhvevsudlejningsejendomme placeret i Harlev. Endvidere er den en ejendom under opførelse med tilhørende grund.

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

De to boligudlejningsejendomme består af to 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 3,25%, 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. 318 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 29 tkr.

Ejendommen under opførelse består af en ejendom man er ved at renovere. Renoveringen er endnu ikke færdig, men dagsværdien er opgjort på baggrund af sammenlignlige 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 sammenlignlige grunde i området, vurdering af det endelige projekt, afkastkrav på fremtidig udlejning samt øvrige relevante forhold.

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. 504 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 43 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. -975 tkr. og +404 tkr. mens det for erhvervslejemålene vil betyde en ændring i markedsværdien på hhv. -319 tkr. og +379 tkr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2022		Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt		næste år	efter 5 år	
				31/12 2021	
				gæld i alt	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	15.211.972	0	15.211.972	15.756.045	
Feriepengeindefrysning.....	0	0	0	26.250	
	15.211.972	0	15.211.972	15.782.295	
Eventualposter mv.					6
Eventualforpligtelser					
Selskabet har indgået operationelle leasingforpligtelser med en restløbetid på 18 måneder, som pr. statusdagen udgør i alt 50 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					7
Til sikkerhed for bankgæld, som pr. statusdagen udgør 12.298 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør 22.260 tkr. Til sikkerhed for denne bankgæld er der deponeret ejerpantebreve i investeringsejendomme på nominelt 4.814 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for H2O properties ApS for 2022 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger og lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

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 salgpris 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.

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.