



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
17. OKTOBER 2019 - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2021

Hans Overgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 17. oktober 2019 - 31. december 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	H2O properties ApS c/o Hans Overgaard, Storringsvej 5 8462 Harlev J
	CVR-nr.: 40 87 47 04
	Stiftet: 14. oktober 2019
	Hjemsted: Harlev
	Regnskabsår: 17. oktober 2019 - 31. december 2020
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 17. oktober 2019 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. oktober 2019 - 31. december 2020.

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 29. juni 2021

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 17. oktober 2019 - 31. december 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 29. juni 2021

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 59 tkr. og er primært påvirket af en positiv værdiregulering af selskabets investeringsejendomme, beliggende i Harlev på i alt 787 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 17. OKTOBER - 31. DECEMBER

	Note	2019/20 kr.
BRUTTOTAB		-285.740
Personaleomkostninger.....	1	-391.911
DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING		-677.651
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		787.095
DRIFTSRESULTAT		109.444
Andre finansielle indtægter.....		5.222
Andre finansielle omkostninger.....		-55.256
RESULTAT FØR SKAT		59.410
Skat af årets resultat.....	2	-13.246
ÅRETS RESULTAT		46.164
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		46.164
I ALT		46.164

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		5.250.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.250.000
ANLÆGSAKTIVER.....		5.250.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		37.500
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	4	1.300.095
Andre tilgodehavender.....		756.493
Periodeafgrænsningsposter.....		46.066
Tilgodehavender.....		2.140.154
Likvide beholdninger.....		1.191.259
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.331.413
AKTIVER.....		8.581.413
PASSIVER		
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		46.164
EGENKAPITAL.....		86.164
Hensættelse til udskudt skat.....		13.246
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		13.246
Feriepengeindefrysning.....		26.250
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	26.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		160.379
Anden gæld.....		8.295.374
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.455.753
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.482.003
PASSIVER.....		8.581.413
Eventualposter mv.	6	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 17. oktober 2019.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		46.164	46.164
Egenkapital 31. december 2020.....	40.000	46.164	86.164

NOTER

		Note
Personaleomkostninger		1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	
Løn og gager	388.428	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.483	
	391.911	
Skat af årets resultat		2
Regulering af udskudt skat.....	13.246	
	13.246	
Materielle anlægsaktiver		3
	Investeringseje domme	
Tilgang	4.462.905	
Kostpris 31. december 2020.....	4.462.905	
Årets værdireguleringer.....	787.095	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	787.095	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	5.250.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		
	Boligejendomme	
Dagsværdi 31. december 2020.....	5.250.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	787.095	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
3

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 4%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme på den pågældende geografiske placering. Den årlige leje er forventeligt ca. 150 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 20 tkr.

Den anden ejendom består af en grund, hvor man er ved at opføre en udlejningsejendom. Udlejningsejendommen står endnu ikke færdig, men dagsværdi er opgjort med 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 investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,50 %-point vil betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -361 tkr. og +464 tkr.

Igangværende arbejder for fremmed regning
4

Salgsværdi af udført arbejde.....	1.300.095
-----------------------------------	-----------

Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....	1.300.095
--	------------------

Der indregnes således:

Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	1.300.095
--	-----------

1.300.095

Langfristede gældsforpligtelser
5

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Feriepengeindefrysning.....	26.250	0	0
	26.250	0	0

Eventualposter mv.
6
Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingforpligtelser med en restløbetid på 42 måneder. Forpligtelsen udgør 130 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for H2O properties ApS for 2019/20 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

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. 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 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, 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

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 ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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 acontoskatte.

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.