

H2O properties ApS

c/o Hans Overgaard, Storringsvej 5, 8462 Harlev J
CVR-nr. 40 87 47 04

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. juni 2025

Hans Overgaard

Indholdsfortegnelse

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	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

Selskabsoplysninger

Selskabet	H2O properties ApS c/o Hans Overgaard Storringvej 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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 27. juni 2025

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 2024 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 27. juni 2025

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 -1.883 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 reableret ved fremtidig overskud fra diften.

For at understøtte selskabets fortsatte drift, er der pr. 31. december 2024 modtaget en støtteerklæring fra selskabets ultimative ejere som sikrer, at gælden først indkræves når det er likviditetsmæssigt forsvarligt.

Derudover har selskabet en kreditramme på 27,5 mio. DKK. med selskabets bankforbindelse. Denne kreditramme er på balancedagen udnyttet med 24,3 mio. kr.

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		401.082	-212.877
Personaleomkostninger	1	-712.000	-1.492.133
Af- og nedskrivninger		-49.386	-26.226
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-81.000	561.321
Driftsresultat		-441.304	-1.169.915
Andre finansielle indtægter	2	457.004	142.117
Andre finansielle omkostninger	3	-1.898.531	-1.350.251
Resultat før skat		-1.882.831	-2.378.049
Skat af årets resultat		0	-66.914
Årets resultat		-1.882.831	-2.444.963
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.882.831	-2.444.963
I alt		-1.882.831	-2.444.963

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		87.326	136.712
Investeringsjendomme		45.017.602	27.846.810
Materielle anlægsaktiver	4	45.104.928	27.983.522
Anlægsaktiver		45.104.928	27.983.522
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	13.070
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		17.226.673	5.502.524
Andre tilgodehavender		0	8.055
Periodeafgrænsningsposter		35.928	54.866
Tilgodehavender		17.262.601	5.578.515
Likvide beholdninger		0	4
Omsætningsaktiver		17.262.601	5.578.519
Aktiver		62.367.529	33.562.041

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-4.584.765	-2.701.934
Egenkapital		-4.544.765	-2.661.934
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		16.860.616	15.991.458
Langfristede gældsforpligtelser	5	16.860.616	15.991.458
Gæld til pengeinstitutter		31.554.977	19.651.193
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.200.550	89.397
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.686	25.174
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		898.733	10.805
Anden gæld		183.732	241.078
Deposita		195.000	214.870
Kortfristede gældsforpligtelser		50.051.678	20.232.517
Gældsforpligtelser		66.912.294	36.223.975
Passiver		62.367.529	33.562.041
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætning for fortsat drift	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-2.701.934	-2.661.934
Forslag til resultatdisponering		-1.882.831	-1.882.831
Egenkapital 31. december 2024	40.000	-4.584.765	-4.544.765

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	3
Løn og gager	684.218	1.434.198
Andre omkostninger til social sikring	26.473	51.073
Andre personaleomkostninger	1.309	6.862
	712.000	1.492.133
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	456.952	125.086
Finansielle indtægter i øvrigt	52	17.031
	457.004	142.117
3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	883	127
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.897.648	1.350.124
	1.898.531	1.350.251
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejend omme
Kostpris 1. januar 2024	181.981	22.993.877
Tilgang	0	17.251.792
Kostpris 31. december 2024	181.981	40.245.669
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	45.269	0
Årets afskrivninger	49.386	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	94.655	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	4.852.933
Årets værdireguleringer	0	-81.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	0	4.771.933
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	87.326	45.017.602

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligejendomme	Erhvervs- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	15.250.000	29.767.602
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	0	-81.000

Ejendommene består af tre boligudlejningsejendomme placeret i Harlev samt to erhvervsudlejningsejendomme placeret i Harlev. Endvidere er der 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 3,17%, 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. 499 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 68 tkr. Hertil er der en grund, hvor man på sigt vil opføre en udlejningsejendom.

Ejendommen under opførelse består af en erhvervsejendom, som er ved at blive renoveret og har placering i Harlev. Renoveringen er endnu ikke færdig, og ejendommen vurderes at være 95% færdigopgørt, hvorfor den fortsat er indregnet til kostpris. Ledelsen vurderer at indregning til kostpris udviser det mest retvisende billede af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024 indtil ejendommen er færdiggjort. Når opførelsen af bygningen er færdiggjort, vil bygningen fungere som en erhvervsejendom.

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 5,13%, 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. 573 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 159 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. -1.098 tkr. og +1.106 tkr. mens det for erhvervsejendommene vil betyde en ændring i markedsværdien på hhv. -357 tkr. og +422 tkr.

Noter

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	16.860.616	0	17.123.116	15.991.458
	16.860.616	0	17.123.116	15.991.458

6 | Eventualposter mv.

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.

Selskabet har et skattemæssigt underskud til fremførsel på 9.341 tkr. Der er i årsrapporten ikke indregnet udskudt skatteaktiv af underskuddet.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, som pr. statusdagen udgør 31.649 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør 45.018 tkr. Til sikkerhed for denne bankgæld er der deponeret ejerpantebreve i investeringsejendomme på nominelt 19.184 tkr.

8 | Forudsætning for fortsat drift

For at understøtte selskabets fortsatte drift, er der pr. 31. december 2024 modtaget en støtteerklæring fra selskabets ultimative ejere som sikrer, at gælden først indkræves når det er likviditetsmæssigt forsvarligt.

Derudover har selskabet en kreditramme på 27,5 mio. DKK. med selskabets bankforbindelse. Denne kreditramme er på balancedagen udnyttet med 24,3 mio. kr., hvilket betyder, at der er likviditet til den fortsatte drift i 2025.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H2O properties ApS for 2024 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 fratrasket 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 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 anskaffelssummen 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 salgsmarkedsomkostninger 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.

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.