



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

DON OLSEN EJENDOMME APS
SØBAKKEVEJ 10, 5210 ODENSE NV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. marts 2023

Jørgen Otto Rasmussen

CVR-NR. 41 43 85 76

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.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Don Olsen Ejendomme ApS Søbakkevej 10 5210 Odense NV
	CVR-nr.: 41 43 85 76
	Stiftet: 16. juni 2020
	Kommune: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jørgen Otto Rasmussen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Don Olsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 8. marts 2023

Direktion:

Jørgen Otto Rasmussen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Don Olsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Don Olsen Ejendomme 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.

Odense, den 8. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Svensson
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34505

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i drift af udlejningsejendomme til beboelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for 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	2022 kr.	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.619.843	1.513
Personaleomkostninger.....	1	-60.000	0
Af- og nedskrivninger.....		-461.036	-417
DRIFTSRESULTAT		1.098.807	1.096
Finansielle indtægter.....		0	12
Andre finansielle omkostninger.....		-368.212	-383
RESULTAT FØR SKAT		730.595	725
Skat af årets resultat.....	2	-392.797	-163
ÅRETS RESULTAT		337.798	562
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		117.800	114
Ekstraordinært udbytte.....		0	265
Overført resultat.....		219.998	183
I ALT		337.798	562

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Grunde og bygninger.....		33.420.200	33.818
Andre anlæg, driftsmidler og inventar.....		382.500	0
Materielle anlægsaktiver.....	3	33.802.700	33.818
ANLÆGSAKTIVER.....		33.802.700	33.818
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	4	0	4
Andre tilgodehavender.....		24.250	0
Tilgodehavender.....		24.250	4
Likvide beholdninger.....		3.298.284	2.920
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.322.534	2.924
AKTIVER.....		37.125.234	36.742
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40
Overført resultat.....		10.839.542	10.619
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		117.800	114
EGENKAPITAL.....		10.997.342	10.773
Hensættelse til udskudt skat.....		4.231.047	4.074
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.231.047	4.074
Gæld til realkreditinstitutter.....		20.753.699	20.901
Deposita.....		746.400	766
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	21.500.099	21.667
Gæld til realkreditinstitutter.....		151.950	151
Modtagne forudbetalinger.....		29.490	44
Selskabsskat.....		160.192	1
Anden gæld.....		55.114	32
Kortfristede gældsforpligtelser.....		396.746	228
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		21.896.845	21.895
PASSIVER.....		37.125.234	36.742
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	10.619.544	114.400	10.773.944
Forslag til resultatdisponering.....		219.998	117.800	337.798
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-114.400	-114.400
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	10.839.542	117.800	10.997.342

NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager	60.000	0		
	60.000	0		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	236.192	251		
Regulering af udskudt skat.....	156.605	-88		
	392.797	163		
Materielle anlægsaktiver			3	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmidler og inventar		
Kostpris 1. januar 2022.....	34.650.218	0		
Tilgang	20.612	425.000		
Kostpris 31. december 2022.....	34.670.830	425.000		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	832.094	0		
Årets afskrivninger	418.536	42.500		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	1.250.630	42.500		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	33.420.200	382.500		
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse			4	
Tilgodehavender hos direktionen er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 9,65%. Udlånet er indfriet i regnskabsåret.				
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	20.905.649	151.950	21.184.583	21.051.650
Deposita.....	746.400	0	746.400	765.800
	21.652.049	151.950	21.930.983	21.817.450
Eventualposter mv.				6
Eventualforpligtelser				
Ingen.				

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 21.955 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 33.420 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Don Olsen Ejendomme 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	40 %
Installationer.....	10 år	0 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.