

Ejendomsselskabet Olitex ApS

Peder Wessels Vej 7, 5220 Odense SØ

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. november 2017

Ali Zeboun
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	11
Balance 30. juni	12
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Olitex ApS
Peder Wessels Vej 7
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 34 70 95 56
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Hjemsted: Odense

Direktion

Ali Mohammed Zeboun

Revisor

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Pengeinstitut

Middelfart Sparekasse

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Olitex 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. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. november 2017

Direktion

Ali Mohammed Zeboun

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Olitex ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Olitex ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vor ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vor ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 7. november 2017

REVISION & RÅD
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 36 92 33 18

Jan Grevelund
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje erhvervsejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 611.839, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.768.002.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet forventer for det kommende år et resultat på niveau med 2016/17

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Olitex ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger ved udlejning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning, der omfatter husleje, indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med lejeaftaler og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Direkte omkostninger ved udlejning

Direkte omkostninger ved udlejning indeholder omkostninger til energi, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Immaterielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger og installationer	50 år	40 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		1.039.694	981.441
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-104.837</u>	<u>-103.515</u>
Resultat før finansielle poster		934.857	877.926
Finansielle omkostninger		<u>-149.824</u>	<u>-186.810</u>
Resultat før skat		785.033	691.116
Skat af årets resultat	1	<u>-173.194</u>	<u>-152.145</u>
Årets resultat		<u>611.839</u>	<u>538.971</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>611.839</u>	<u>538.971</u>
		<u>611.839</u>	<u>538.971</u>

Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		<u>9.866.527</u>	<u>9.810.829</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>9.866.527</u>	<u>9.810.829</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.866.527</u>	<u>9.810.829</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		220.244	0
Andre tilgodehavender		7.269	830.119
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.846</u>	<u>15.628</u>
Tilgodehavender		<u>243.359</u>	<u>845.747</u>
Likvide beholdninger		<u>68.239</u>	<u>25.877</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>311.598</u>	<u>871.624</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>10.178.125</u></u>	<u><u>10.682.453</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.688.002	1.076.164
Egenkapital i alt	3	<u>1.768.002</u>	<u>1.156.164</u>
Hensættelse til udskudt skat		260.442	205.410
Hensatte forpligtelser i alt		<u>260.442</u>	<u>205.410</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.253.541	5.566.039
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>5.253.541</u>	<u>5.566.039</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	312.441	311.520
Lejedesposita		114.583	168.520
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	45.208
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.147.458	1.119.471
Selskabsskat		217.203	98.208
Anden gæld		1.089.455	2.011.913
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.896.140</u>	<u>3.754.840</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.149.681</u>	<u>9.320.879</u>
PASSIVER I ALT		<u>10.178.125</u>	<u>10.682.453</u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	118.162	98.208
Årets udskudte skat	<u>55.032</u>	<u>53.937</u>
	<u>173.194</u>	<u>152.145</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli		10.131.618
Tilgang i årets løb		<u>160.535</u>
Kostpris 30. juni		<u>10.292.153</u>
Årets afskrivninger		<u>425.626</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni		<u>425.626</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>9.866.527</u>

Noter

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli	80.000	1.076.163	1.156.163
Årets resultat	0	611.839	611.839
Egenkapital 30. juni	80.000	1.688.002	1.768.002

4 Langfristede gældsforpligtelser

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.302.368	4.310.727
Mellem 1 og 5 år	951.173	1.255.312
Langfristet del	5.253.541	5.566.039
Inden for et år	312.441	311.520
	5.565.982	5.877.559

5 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ali Zeboun Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Selskabet har sammen med andre afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution for søsterselskabers bankgæld, der i alt pr. 30. juni 2017 andrager t.kr. 12.946.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.566, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 9.867.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.000 i ovenstående grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld mv.