

# **Ejendomsselskabet Olitex ApS**

Peder Wessels Vej 7, 5220 Odense SØ

Årsrapport for  
1. juli 2015 - 30. juni 2016  
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 25/11 2016

---

Ali Mohammed Zeboun  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Olitex ApS  
Peder Wessels Vej 7  
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 34 70 95 56  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Hjemsted: Odense

**Direktion**

Ali Mohammed Zeboun

**Revisor**

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

**Pengeinstitut**

Middelfart Sparekasse

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. november 2016

### **Direktion**

Ali Mohammed Zeboun

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

*Til kapital ejeren 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 2015 - 30. juni 2016. 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 21. november 2016

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 2015/16 udviser et overskud på kr. 538.971, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.156.164.

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabet forventer for det kommende år et resultat på niveau med 2015/16

### **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 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 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 og andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger i forbindelse med 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af realkreditlån 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

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. 12.900 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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/2016 kr.	2014/2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>981.441</b>	<b>930.149</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-103.515</u>	<u>-103.176</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>877.926</b>	<b>826.973</b>
Finansielle indtægter		0	5
Finansielle omkostninger		<u>-186.810</u>	<u>-435.359</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>691.116</b>	<b>391.619</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-152.145</u>	<u>-93.101</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>538.971</u></b>	<b><u>298.518</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>538.971</u>	<u>298.518</u>
		<b><u>538.971</u></b>	<b><u>298.518</u></b>

## Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		<u>9.810.829</u>	<u>9.871.344</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>9.810.829</b></u>	<u><b>9.871.344</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>9.810.829</b></u>	<u><b>9.871.344</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	186.459
Andre tilgodehavender		830.119	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.628</u>	<u>15.270</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>845.747</b></u>	<u><b>201.729</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>25.877</b></u>	<u><b>89.252</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>871.624</b></u>	<u><b>290.981</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>10.682.453</b></u></u>	<u><u><b>10.162.325</b></u></u>

## Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.076.164	537.193
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b>1.156.164</b>	<b>617.193</b>
Hensættelse til udskudt skat		205.410	151.473
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>205.410</b>	<b>151.473</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.566.039	5.877.524
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.566.039</b>	<b>5.877.524</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	311.520	310.505
Huslejedeposita og forudbetalt husleje		168.520	404.367
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.208	23.334
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.119.471	1.076.414
Skyldigt sambeskatningsbidrag		98.208	0
Anden gæld		2.011.913	1.701.515
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.754.840</b>	<b>3.516.135</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.320.879</b>	<b>9.393.659</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>10.682.453</b>	<b>10.162.325</b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	2015/2016	2014/2015
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	98.208	48.199
Årets udskudte skat	<u>53.937</u>	<u>44.902</u>
	<b><u>152.145</u></b>	<b><u>93.101</u></b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli		10.088.618
Tilgang i årets løb		<u>43.000</u>
Kostpris 30. juni		<u>10.131.618</u>
Årets afskrivninger		<u>320.789</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni		<u>320.789</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b><u>9.810.829</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli	80.000	537.193	617.193
Årets resultat	0	538.971	538.971
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>80.000</b>	<b>1.076.164</b>	<b>1.156.164</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.310.727	4.618.462
Mellem 1 og 5 år	1.255.312	1.259.062
Langfristet del	5.566.039	5.877.524
Inden for et år	311.520	310.505
	<b>5.877.559</b>	<b>6.188.029</b>

### 5 Eventualposter m.v.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 795 pr. 30. juni 2016. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

## **Noter til årsrapporten**

### **5 Eventualposter m.v. (fortsat)**

Selskabet har sammen med andre afgivet selskyldnerkaution for moderselskabet Ali Zeboun Holding ApS og søsterselskaberne Olitex ApS, Olitex Bolig ApS og AW Bolig ApS's engagement i Middelfart Sparekasse og DLR Kredit, Den samlede bankgæld andrager t.kr. 10.437 pr. 30.6.2016 og gæld til DLR Realkredit andrager pr. 30. juni 2016 t.kr. 2.948.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.877, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør t.kr. 9.871.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.000 i ovennævnte grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld i selskabet og søsterselskabet Olitex ApS. Den samlede bankgæld omfattet af pantet udgør pr. 30. juni 2015 t.kr. 9.876.