

# **Olitex Bolig ApS**

**Peder Wessels Vej 7, 5220 Odense SØ**

**CVR-nr. 37 18 08 15**

## **Årsrapport**

**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. november 2018.

---

Ali Mohammed Zeboun  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Olitex Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. november 2018

**Direktion**

Ali Mohammed Zeboun

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Olitex Bolig ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Olitex Bolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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 21. november 2018

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Jan Grevelund

Statsautoriseret revisor  
mne5260

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Olitex Bolig ApS  
Peder Wessels Vej 7  
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 37 18 08 15  
Stiftet: 26. oktober 2015  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
3. regnskabsår

**Direktion**

Ali Mohammed Zeboun

**Revisor**

Revision & Råd  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

**Modervirksomhed**

Ali Zeboun Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 504.072 kr. mod 399.482 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 241.580 kr. mod 127.598 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Olitex Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og låneomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	0-60 %

Aktiver med en forventet levetid under 3 år eller en anskaffelsespris under kr. 13.500 indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Olitex Bolig ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>504.072</b>	<b>399.482</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-83.299	-72.022
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>420.773</b>	<b>327.460</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-114.336	-155.561
<b>Resultat før skat</b>	<b>306.437</b>	<b>171.899</b>
2 Skat af årets resultat	-64.857	-44.301
<b>Årets resultat</b>	<b>241.580</b>	<b>127.598</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	241.580	127.598
<b>Disponeret i alt</b>	<b>241.580</b>	<b>127.598</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	6.728.316	6.811.615
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.728.316</u>	<u>6.811.615</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.728.316</u></b>	<b><u>6.811.615</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	50.000	32.313
Andre tilgodehavender	2.349	23.618
Periodeafgrænsningsposter	6.276	41.569
Tilgodehavender i alt	<u>58.625</u>	<u>97.500</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>56.337</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>58.625</u></b>	<b><u>153.837</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.786.941</u></b>	<b><u>6.965.452</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	413.618	172.038
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>463.618</b>	<b>222.038</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	501.492	561.992
Gæld til realkreditinstitutter	4.465.125	4.615.369
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.966.617	5.177.361
4 Gældsforpligtelser	180.829	150.914
Gæld til pengeinstitutter	238.735	260.437
Leverandører af varer og tjenesteydelser	158	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	422.125	732.094
Selskabsskat	173.301	90.757
Anden gæld	341.558	331.851
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.356.706	1.566.053
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.323.323</b>	<b>6.743.414</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.786.941</b>	<b>6.965.452</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	50.000	172.038	222.038
Årets overførte overskud eller underskud	0	241.580	241.580
	<b>50.000</b>	<b>413.618</b>	<b>463.618</b>

## Noter

---

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>		
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	15.032	15.331		
Andre finansielle omkostninger	99.304	140.230		
	<u><b>114.336</b></u>	<u><b>155.561</b></u>		
<b>2. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	82.544	63.800		
Årets regulering af udskudt skat	-17.687	-19.499		
	<u><b>64.857</b></u>	<u><b>44.301</b></u>		
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>		
		<u>6.915.551</u>		
Kostpris primo		6.915.551		
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>6.915.551</b></u>		
Af- og nedskrivninger primo		103.936		
Årets afskrivninger		83.299		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>187.235</b></u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>6.728.316</b></u>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2018</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>
Ansvarlig lånekapital	30.250	380.492	531.742	561.992
Gæld til realkreditinstitutter	150.579	3.862.808	4.615.704	4.766.283
	<u><b>180.829</b></u>	<u><b>4.243.300</b></u>	<u><b>5.147.446</b></u>	<u><b>5.328.275</b></u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.616 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 6.728 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.470 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver ligeledes pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for forpligtelser over for Ejerforeningen Æbleparken er der givet pant på 210 t.kr. i ejerlejligheder, hvis andel af ovenstående regnskabsmæssige værdi udgør 2.597 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabet, Olitex ApS, bankgæld, der pr. 30. juni 2018 udgør i alt 19.337 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ali Zeboun Holding ApS, CVR-nr. 29 81 03 62 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.