

Olitex Bolig ApS
Peder Wessels Vej 7, 5220 Odense SØ

CVR-nr. 37 18 08 15

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2019.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29. november 2019

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 2018 - 30. juni 2019 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 29. november 2019

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
4. 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 477.420 kr. mod 504.072 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 229.319 kr. mod 241.580 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.

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 varmeregskabet 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 varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter 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 sambeskatte 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 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år eller en anskaffelsespris under 13.800 kr. 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.

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	477.420	504.072
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-83.007	-83.299
Resultat før finansielle poster	394.413	420.773
Andre finansielle indtægter	1.830	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-103.184	-114.336
Resultat før skat	293.059	306.437
2 Skat af årets resultat	-63.740	-64.857
Årets resultat	229.319	241.580
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	229.319	241.580
Disponeret i alt	229.319	241.580

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	6.645.309	6.728.316
Materielle anlægsaktiver i alt	6.645.309	6.728.316
Anlægsaktiver i alt	6.645.309	6.728.316
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.744	0
Udskudte skatteaktiver	67.000	50.000
Andre tilgodehavender	0	2.349
Periodeafgrænsningsposter	6.276	6.276
Tilgodehavender i alt	76.020	58.625
Likvide beholdninger	56.614	0
Omsætningsaktiver i alt	132.634	58.625
Aktiver i alt	6.777.943	6.786.941

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	642.937	413.618
Egenkapital i alt	692.937	463.618
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	469.724	501.492
Gæld til realkreditinstitutter	4.312.476	4.465.125
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.782.200	4.966.617
4 Kortfristet del af langfristet gæld	182.623	180.829
Gæld til pengeinstitutter	209.670	238.735
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	158
Gæld til tilknyttede virksomheder	431.352	422.125
Selskabsskat	163.284	173.301
Anden gæld	315.877	341.558
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.302.806	1.356.706
Gældsforpligtelser i alt	6.085.006	6.323.323
Passiver i alt	6.777.943	6.786.941
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	50.000	413.618	463.618
Årets overførte overskud eller underskud	0	229.319	229.319
	50.000	642.937	692.937

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>		
1. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.800	15.032		
Andre finansielle omkostninger	<u>95.384</u>	<u>99.304</u>		
	<u>103.184</u>	<u>114.336</u>		
2. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	80.740	82.544		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-17.000</u>	<u>-17.687</u>		
	<u>63.740</u>	<u>64.857</u>		
3. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger		
		<u>6.915.551</u>		
Kostpris primo		6.915.551		
Kostpris ultimo		<u>6.915.551</u>		
Af- og nedskrivninger primo		187.235		
Årets afskrivninger		<u>83.007</u>		
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>270.242</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>6.645.309</u>		
4. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	30/6 2019	del af lang-	gæld	efter 5 år
	<u>500.733</u>	fristet gæld	<u>30/6 2019</u>	<u>345.688</u>
Ansvarlig lånekapital	500.733	31.009	469.724	345.688
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.464.090</u>	<u>151.614</u>	<u>4.312.476</u>	<u>3.706.020</u>
	<u>4.964.823</u>	<u>182.623</u>	<u>4.782.200</u>	<u>4.051.708</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.464 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 6.645 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på 1.470 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, der pr. 30. juni 2019 udgør 710 t.kr. 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 pr. 30. juni 2019 udgør 2.576 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabet, Olitex ApS, bankgæld, der pr. 30. juni 2019 udgør 14.857 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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