

# **Olitex Bolig ApS**

Peder Wessels Vej 7, 5220 Odense SØ

Årsrapport for  
26. oktober 2015 - 30. juni 2016

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	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
26. oktober 2015 - 30. juni 2016	
Balance 30. juni	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26. oktober 2015 - 30. juni 2016 for Olitex Bolig 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 26. oktober 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. november 2016

### **Direktion**

Ali Mohammed Zeboun  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Olitex Bolig ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Olitex Bolig ApS for regnskabsåret 26. oktober 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 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, 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 2016

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

Jan Grevelund  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Olitex Bolig ApS  
Peder Wessels Vej 7  
5220 Odense SØ

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

### Direktion

Ali Mohammed Zeboun, direktør

### Revisor

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

### Pengeinstitut

Middelfart Sparekasse

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at eje og udleje ejendomme 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. 44.440, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 94.440.

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

Selskabet forventer for det kommende år et forbedret resultat.

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

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2015/16 er selskabets første regnskabsperiode.

### **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, 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 poster 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:

	Restværdi
Bygninger og installationer	10-50 år      0-40 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

#### *Udbytte*

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse**  
**26. oktober 2015 - 30. juni 2016**

	Note	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>146.246</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-31.914</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>114.332</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-57.120</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>57.212</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-12.772</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>44.440</u></b>
Overført resultat		<u>44.440</u>
		<b><u>44.440</u></b>

## Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger		<u>4.254.417</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>4.254.417</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.254.417</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.809
Udskudt skatteaktiv		12.814
Periodeafgrænsningsposter		<u>41.569</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>67.192</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>9.623</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>76.815</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>4.331.232</b></u></u>

## Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		44.440
<b>Egenkapital i alt</b>	4	<b>94.440</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.859.755
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.859.755</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	88.004
Kreditinstitutter		589.845
Modtagne forudbetalinger fra kunder		210.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		26.507
Anden gæld		462.681
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.377.037</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.236.792</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		
		<b>4.331.232</b>
Eventualposter m.v.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

## Noter til årsrapporten

	2015/16 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	10.589
Andre finansielle omkostninger	<u>46.531</u>
	<b><u>57.120</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	25.586
Årets udskudte skat	<u>-12.814</u>
	<b><u>12.772</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
	Grunde og bygninger
Tilgang i årets løb	<u>4.286.331</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>4.286.331</u>
Årets afskrivninger	<u>31.914</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	<u>31.914</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>4.254.417</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 26. oktober 2015	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	44.440	44.440
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>50.000</b>	<b>44.440</b>	<b>94.440</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 26. oktober 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.000.000	5.443.159	88.004	2.495.400
	<b>3.000.000</b>	<b>5.443.159</b>	<b>88.004</b>	<b>2.495.400</b>

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet har sammen med andre afgivet selskyldnerkaution for moderselskabet Ali Zeboun Holding ApS og søsterselskaberne Ejendomsselskabet Olitex ApS, Olitex 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. 5.878.

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.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.947, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 4.254.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld og kautionforpligtelser jf. ovenfor.