

**Olitex Bolig ApS**  
Peder Wessels Vej 7, 5220 Odense SØ

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

**Årsrapport**

**1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. december 2020.

## **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 2019 - 30. juni 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. november 2020

**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 2019 - 30. juni 2020 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 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 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 2. november 2020

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Jan Grevelund  
Statsautoriseret revisor  
mne5260

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 5. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Ali Mohammed Zeboun
<b>Revisor</b>	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
<b>Modervirksomhed</b>	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 461.347 kr. mod 477.420 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 136.391 kr. mod 229.319 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre 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 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.

#### **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 indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### 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.

#### 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 kildeskatte 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 nettorealisationsværdi.

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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>461.347</b>	<b>477.420</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-83.007	-83.007
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>378.340</b>	<b>394.413</b>
Andre finansielle indtægter	0	1.830
1 Øvrige finansielle omkostninger	-203.905	-103.184
<b>Resultat før skat</b>	<b>174.435</b>	<b>293.059</b>
2 Skat af årets resultat	-38.044	-63.740
<b>Årets resultat</b>	<b>136.391</b>	<b>229.319</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	136.391	229.319
<b>Disponeret i alt</b>	<b>136.391</b>	<b>229.319</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	6.562.302	6.645.309
Materielle anlægsaktiver i alt	6.562.302	6.645.309
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.562.302</b>	<b>6.645.309</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.744
Udskudte skatteaktiver	84.000	67.000
Periodeafgrænsningsposter	6.276	6.276
Tilgodehavender i alt	90.276	76.020
Likvide beholdninger	12.324	56.614
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>102.600</b>	<b>132.634</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.664.902</b>	<b>6.777.943</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	779.328	642.937
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>829.328</b>	<b>692.937</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	439.819	469.724
Gæld til realkreditinstitutter	4.158.776	4.312.476
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.598.595	4.782.200
4 Kortfristet del af langfristet gæld	183.114	182.623
Gæld til pengeinstitutter	183.865	209.670
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	423.618	431.352
Gæld til associerede virksomheder	14.125	0
Selskabsskat	135.784	163.284
Anden gæld	280.473	315.877
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.236.979	1.302.806
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.835.574</b>	<b>6.085.006</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.664.902</b>	<b>6.777.943</b>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	642.937	692.937
Årets overførte overskud eller underskud	0	136.391	136.391
	<b>50.000</b>	<b>779.328</b>	<b>829.328</b>

## Noter

---

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>		
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.663	7.800		
Andre finansielle omkostninger	<u>197.242</u>	<u>95.384</u>		
	<b><u>203.905</u></b>	<b><u>103.184</u></b>		
<b>2. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	55.044	80.740		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-17.000</u>	<u>-17.000</u>		
	<b><u>38.044</u></b>	<b><u>63.740</u></b>		
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>		
		<u>6.915.551</u>		
Kostpris primo		6.915.551		
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>6.915.551</u></b>		
Af- og nedskrivninger primo		270.242		
Årets afskrivninger		<u>83.007</u>		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>353.249</u></b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>6.562.302</u></b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>30/6 2020</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
	<u>470.276</u>	<b>fristet gæld</b>	<u>30/6 2020</u>	<u>317.990</u>
Ansvarlig lånekapital	470.276	30.457	439.819	317.990
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.311.433</u>	<u>152.657</u>	<u>4.158.776</u>	<u>3.548.151</u>
	<b><u>4.781.709</u></b>	<b><u>183.114</u></b>	<b><u>4.598.595</u></b>	<b><u>3.866.141</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.311 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 6.562 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på 1.470 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, der pr. 30. juni 2020 udgør 654 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 2020 udgør 2.554 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabet, Olitex ApS, bankgæld, der pr. 30. juni 2020 udgør 17.900 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.