
UNION OILTECH EJENDOMME ApS

Håndværkervænget 4A, 5700 Svendborg

Årsrapport for
1. oktober 2020 - 30. september 2021

CVR-nr. 34 90 22 32

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 8/12 2021

Teddy Jonas Pedersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021	4
Balance 30. september 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for UNION OILTECH EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 8. december 2021

Direktion

Teddy Jonas Pedersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i UNION OILTECH EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for UNION OILTECH EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 M, den 8. december 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne33722

Selskabsoplysninger

Selskabet UNION OILTECH EJENDOMME ApS
Håndværkervænget 4A
5700 Svendborg
CVR-nr: 34 90 22 32
Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
Hjemstedskommune: Svendborg

Direktion Teddy Jonas Pedersen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal
5230 Odense M

Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		731.323	707.853
Personaleomkostninger	2	-72.670	-79.388
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-207.144	-169.139
Resultat før finansielle poster		451.509	459.326
Finansielle omkostninger	3	-258.193	-218.310
Resultat før skat		193.316	241.016
Skat af årets resultat	4	-43.069	-53.008
Årets resultat		150.247	188.008

Resultatdisponering

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	150.247	188.008
	150.247	188.008

Balance 30. september 2021

Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		9.915.891	9.492.737
Materielle anlægsaktiver	5	9.915.891	9.492.737
Anlægsaktiver		9.915.891	9.492.737
Udskudt skatteaktiv		87.354	52.081
Periodeafgrænsningsposter		21.925	0
Tilgodehavender		109.279	52.081
Likvide beholdninger		1.063.566	1.428.002
Omsætningsaktiver		1.172.845	1.480.083
Aktiver		11.088.736	10.972.820

Balance 30. september 2021

Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		421.232	270.985
Egenkapital		501.232	350.985
Gæld til realkreditinstitutter		5.792.030	6.082.832
Kreditinstitutter		874.689	1.038.346
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		78.342	84.744
Anden gæld		113.927	126.086
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.858.988	7.332.008
Gæld til realkreditinstitutter	6	299.201	313.693
Kreditinstitutter	6	214.340	283.562
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.446	31.258
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.113.557	1.759.396
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		744.489	614.736
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat	6	0	22.928
Anden gæld	6	348.483	264.254
Kortfristede gældsforpligtelser		3.728.516	3.289.827
Gældsforpligtelser		10.587.504	10.621.835
Passiver		11.088.736	10.972.820
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	80.000	270.985	350.985
Årets resultat	0	150.247	150.247
Egenkapital 30. september	80.000	421.232	501.232

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af Erhvervs- og Boligejendomme.

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	71.063	78.003
Andre omkostninger til social sikring	947	947
Andre personaleomkostninger	660	438
	<u>72.670</u>	<u>79.388</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	75.940	90.917
Andre finansielle omkostninger	182.253	127.393
	<u>258.193</u>	<u>218.310</u>

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	78.342	84.744
Årets udskudte skat	-35.273	-31.736
	<u>43.069</u>	<u>53.008</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris primo 1. oktober	10.160.417
Tilgang i årets løb	630.298
Kostpris 30. september	<u>10.790.715</u>
Ned- og afskrivninger primo 1. oktober	667.680
Årets afskrivninger	207.144
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>874.824</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>9.915.891</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.595.227	4.809.843
Mellem 1 og 5 år	1.196.803	1.272.989
Langfristet del	5.792.030	6.082.832
Inden for 1 år	299.201	313.693
	<u>6.091.231</u>	<u>6.396.525</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	22.387	204.540
Mellem 1 og 5 år	852.302	833.806
Langfristet del	874.689	1.038.346
Inden for 1 år	214.340	212.413
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	71.149
Kortfristet del	214.340	283.562
	<u>1.089.029</u>	<u>1.321.908</u>

Noter til årsregnskabet

Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat

Mellem 1 og 5 år	78.342	84.744
Langfristet del	78.342	84.744
Inden for 1 år	0	22.928
	<u>78.342</u>	<u>107.672</u>

Anden gæld

Efter 5 år	41.785	69.866
Mellem 1 og 5 år	72.142	56.220
Langfristet del	113.927	126.086
Inden for 1 år	16.771	14.020
Øvrige kortfristet gæld	331.712	250.234
	<u>462.410</u>	<u>390.340</u>

2020/21

DKK

2019/20

DKK

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter og bankforbindelser:

Til sikkerhed for realkreditinstitutter og bankforbindelser er der tinglyst realkreditpantebreve stort dkk 7.453.491 i selskabets ejendomme. Ejendommene står til følgende regnskabsmæssige værdi:	5.532.210	5.648.635
--	-----------	-----------

Der er tinglyst ejerpantebreve stort dkk 1.886.000 med sikkerhed i selskabets ejendomme. Ejendommene står til følgende regnskabsmæssige værdi:	4.200.771	4.290.310
--	-----------	-----------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Union Oiltech Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet kautionerer for tilknyttede virksomheders gæld.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for UNION OILTECH EJENDOMME ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2020/21 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør: 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.