



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østre Havnevej 2, 2. sal
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

UNION OILTECH EJENDOMME APS
HÅNDVÆRKERVÆNGET 4A, 5700 SVENDBORG
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. januar 2024

Teddy Jonas Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	UNION OILTECH EJENDOMME ApS Håndværkervænget 4A 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 34 90 22 32 Stiftet: 9. januar 2013 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	Teddy Jonas Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Østre Havnevej 2, 2. sal 5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for UNION OILTECH EJENDOMME 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. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 4. januar 2024

Direktion:

Teddy Jonas Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i UNION OILTECH EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for UNION OILTECH EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Svendborg, den 4. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Maria Højborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44067

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af Erhvervs- og Boligejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	1.241.220	1.391.640
Personaleomkostninger.....	2	-271.932	-188.523
Af- og nedskrivninger.....		-265.570	-229.852
DRIFTSRESULTAT		703.718	973.265
Andre finansielle omkostninger.....	3	-548.698	-276.041
RESULTAT FØR SKAT		155.020	697.224
Skat af årets resultat.....	4	-26.514	-139.391
ÅRETS RESULTAT		128.506	557.833
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		128.506	557.833
I ALT		128.506	557.833

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		13.111.369	12.610.736
Materielle anlægsaktiver.....	5	13.111.369	12.610.736
ANLÆGSAKTIVER.....		13.111.369	12.610.736
Udskudte skatteaktiver.....		145.485	121.565
Periodeafgrænsningsposter.....		7.328	6.258
Tilgodehavender.....		152.813	127.823
Likvide beholdninger.....		497.079	960.637
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		649.892	1.088.460
AKTIVER.....		13.761.261	13.699.196
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		1.107.570	979.065
EGENKAPITAL.....		1.187.570	1.059.065
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....		73.508	92.130
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.554.401	6.867.037
Gæld til pengeinstitutter.....		575.578	693.859
Selskabsskat.....		50.434	173.602
Deposita.....		381.170	333.370
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	7.635.091	8.159.998
Gæld til realkreditinstitutter.....		362.902	362.902
Gæld til pengeinstitutter.....		163.293	213.656
Gæld der er optaget ved udstedelse af obligationer.....		18.128	16.771
Modtagne forudbetalinger vedr. igangværende arbejder.....		4.700	4.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.292
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.970.548	3.014.099
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		194.791	766.290
Selskabsskat.....		173.602	78.342
Anden gæld.....		40.636	13.081
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.938.600	4.480.133
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.573.691	12.640.131
PASSIVER.....		13.761.261	13.699.196
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	80.000	979.064	1.059.064
Forslag til resultatdisponering.....		128.506	128.506
Egenkapital 30. september 2023.....	80.000	1.107.570	1.187.570

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Særlige poster			1
Andre driftsindtægter			
Realisationsavancer.....	0	463.820	
	0	463.820	
Personaleomkostninger			2
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	261.640	180.711	
Andre omkostninger til social sikring.....	10.292	7.812	
	271.932	188.523	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	221.989	100.542	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	326.709	175.499	
	548.698	276.041	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	50.434	173.602	
Regulering af udskudt skat.....	-23.920	-34.211	
	26.514	139.391	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2022.....		13.650.282	
Tilgang.....		766.203	
Kostpris 30. september 2023.....		14.416.485	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....		1.039.546	
Årets afskrivninger.....		265.570	
Af- og nedskrivninger 30. september 2023.....		1.305.116	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....		13.111.369	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	30/9 2023	Afdrag	Restgæld	30/9 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve..	91.636	18.128	0	108.901	
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.917.303	362.902	5.102.792	7.229.939	
Gæld til pengeinstitutter.....	738.871	163.293	0	907.515	
Selskabsskat.....	50.434	0	0	173.602	
Deposita.....	381.170	0	0	333.370	
	8.179.414	544.323	5.102.792	8.753.327	
 Eventualposter mv.					 7
Eventualforpligtelser					
Selskabet kautionerer for tilknyttede virksomheders gæld.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for UNION OILTECH HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.917 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 13.111 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.866 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve på 1.566 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt 300 tkr. er i selskabets besiddelse.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for UNION OILTECH EJENDOMME ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-5 %

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

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.