
UNION OILTECH EJENDOMME ApS

Håndværkervænget 4A, 5700 Svendborg

Årsrapport for
1. oktober 2021 - 30. september 2022

CVR-nr. 34 90 22 32

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 26/1 2023

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 2021 - 30. september 2022	4
Balance 30. september 2022	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26. januar 2023

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 2021 - 30. september 2022 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 26. januar 2023

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 2021 - 30. september 2022
Hjemstedskommune: Svendborg

Direktion Teddy Jonas Pedersen

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		1.385.529	731.323
Personaleomkostninger	2	-182.412	-72.670
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-229.852	-207.144
Resultat før finansielle poster		973.265	451.509
Finansielle omkostninger	3	-276.041	-258.193
Resultat før skat		697.224	193.316
Skat af årets resultat	4	-139.391	-43.069
Årets resultat		557.833	150.247

Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	557.833	150.247
	557.833	150.247

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Grunde og bygninger		12.610.736	9.915.891
Materielle anlægsaktiver	5	12.610.736	9.915.891
Anlægsaktiver		12.610.736	9.915.891
Udskudt skatteaktiv		121.565	87.354
Periodeafgrænsningsposter		6.258	21.925
Tilgodehavender		127.823	109.279
Likvide beholdninger		960.636	1.063.566
Omsætningsaktiver		1.088.459	1.172.845
Aktiver		13.699.195	11.088.736

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		979.065	421.232
Egenkapital		1.059.065	501.232
Gæld til realkreditinstitutter		6.867.037	5.792.030
Kreditinstitutter		689.475	874.689
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		173.602	78.342
Anden gæld		96.514	113.927
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.826.628	6.858.988
Gæld til realkreditinstitutter	6	362.902	299.201
Kreditinstitutter	6	213.656	214.340
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.992	8.446
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.014.099	2.113.557
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		766.290	744.489
Selskabsskat		78.342	0
Anden gæld	6	363.221	348.483
Kortfristede gældsforpligtelser		4.813.502	3.728.516
Gældsforpligtelser		12.640.130	10.587.504
Passiver		13.699.195	11.088.736
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	421.232	501.232
Årets resultat	0	557.833	557.833
Egenkapital 30. september	80.000	979.065	1.059.065

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	180.468	71.063
Andre omkostninger til social sikring	1.325	947
Andre personaleomkostninger	619	660
	<u>182.412</u>	<u>72.670</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	100.542	75.940
Andre finansielle omkostninger	175.499	182.253
	<u>276.041</u>	<u>258.193</u>

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	173.602	78.342
Årets udskudte skat	-34.211	-35.273
	<u>139.391</u>	<u>43.069</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. oktober	10.790.715
Tilgang i årets løb	3.510.877
Afgang i årets løb	-651.310
Kostpris 30. september	<u>13.650.282</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	874.824
Årets afskrivninger	229.852
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-65.130
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>1.039.546</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>12.610.736</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:

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.415.427	4.595.227
Mellem 1 og 5 år	1.451.610	1.196.803
Langfristet del	6.867.037	5.792.030
Inden for 1 år	362.902	299.201
	<u>7.229.939</u>	<u>6.091.231</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	22.387
Mellem 1 og 5 år	689.475	852.302
Langfristet del	689.475	874.689
Inden for 1 år	213.656	214.340
Kortfristet del	213.656	214.340
	<u>903.131</u>	<u>1.089.029</u>

Noter til årsregnskabet

Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat

Mellem 1 og 5 år	173.602	78.342
Langfristet del	173.602	78.342
Inden for 1 år	0	0
	<u>173.602</u>	<u>78.342</u>

Anden gæld

Efter 5 år	25.046	41.785
Mellem 1 og 5 år	71.468	72.142
Langfristet del	96.514	113.927
Inden for 1 år	16.771	16.771
Øvrige kortfristet gæld	346.450	331.712
	<u>459.735</u>	<u>462.410</u>

2021/22	2020/21
DKK	DKK

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :

Til sikkerhed for realkreditinstitutter og bankforbindelser er der tinglyst realkreditpantebreve stort dkk 8.807.491 i selskabets ejendomme. Ejendommene står til følgende regnskabsmæssige værdi:	6.913.901	5.532.210
Der er tinglyst ejerpantebreve stort dkk 1.886.000 med sikkerhed i selskabets ejendomme. Ejendommene står til følgende regnskabsmæssige værdi:	4.111.232	4.200.771

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 2021/22 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 2021/22 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, andre driftsindtægter 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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

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

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 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:

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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.

Noter til årsregnskabet

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.

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.