

---

# ***UNION OILTECH EJENDOMME ApS***

Håndværkervænget 4, 5700 Svendborg

Årsrapport for  
1. oktober 2019 - 30. september 2020

---

CVR-nr. 34 90 22 32

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 1/12 2020

Teddy Jonas Pedersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020	4
Balance 30. september 2020	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 1. december 2020

**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 2019 - 30. september 2020 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 IESBA's etiske 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 M, den 1. december 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne33722

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** UNION OILTECH EJENDOMME ApS  
Håndværkervænget 4  
5700 Svendborg  
CVR-nr: 34 90 22 32  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020  
Hjemstedskommune: Svendborg

**Direktion** Teddy Jonas Pedersen

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

## Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

	Note	2019/20	2018/19
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>707.853</b>	<b>417.996</b>
Personaleomkostninger	2	-79.388	-82.570
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-169.139	-156.399
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>459.326</b>	<b>179.027</b>
Finansielle omkostninger	3	-218.310	-183.939
<b>Resultat før skat</b>		<b>241.016</b>	<b>-4.912</b>
Skat af årets resultat	4	-53.008	1.145
<b>Årets resultat</b>		<b>188.008</b>	<b>-3.767</b>

### Resultatdisponering

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	188.008	-3.767
	<b>188.008</b>	<b>-3.767</b>

## Balance 30. september 2020

### Aktiver

	Note	2019/20	2018/19
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		9.492.737	8.161.877
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>9.492.737</b>	<b>8.161.877</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.492.737</b>	<b>8.161.877</b>
Udskudt skatteaktiv		52.081	20.345
<b>Tilgodehavender</b>		<b>52.081</b>	<b>20.345</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.428.002</b>	<b>294.635</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.480.083</b>	<b>314.980</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.972.820</b>	<b>8.476.857</b>

## Balance 30. september 2020

### Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		270.985	82.977
<b>Egenkapital</b>		<b>350.985</b>	<b>162.977</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.064.612	4.191.558
Kreditinstitutter		1.056.566	799.874
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.650.427
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		84.744	22.928
Anden gæld		126.086	139.753
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>7.332.008</b>	<b>6.804.540</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	313.693	192.000
Kreditinstitutter		283.562	149.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.258	19.156
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.759.396	23.596
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		614.736	827.672
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		22.928	13.445
Anden gæld		264.254	284.471
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.289.827</b>	<b>1.509.340</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.621.835</b>	<b>8.313.880</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.972.820</b>	<b>8.476.857</b>
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	82.977	162.977
Årets resultat	0	188.008	188.008
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>80.000</b>	<b>270.985</b>	<b>350.985</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	78.003	81.134
Andre omkostninger til social sikring	947	1.041
Andre personaleomkostninger	438	395
	<u>79.388</u>	<u>82.570</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## 3. Finansielle omkostninger

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	90.917	72.354
Andre finansielle omkostninger	127.393	111.585
	<u>218.310</u>	<u>183.939</u>

## 4. Skat af årets resultat

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	84.744	22.928
Årets udskudte skat	-31.736	-24.073
	<u>53.008</u>	<u>-1.145</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	8.660.417
Tilgang i årets løb	<u>1.500.000</u>
Kostpris 30. september	<u>10.160.417</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	498.541
Årets afskrivninger	<u>169.139</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>667.680</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>9.492.737</u>

# Noter til årsregnskabet

## 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:

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.809.843	3.362.000
Mellem 1 og 5 år	1.254.769	829.558
Langfristet del	6.064.612	4.191.558
Inden for 1 år	313.693	192.000
	<u>6.378.305</u>	<u>4.383.558</u>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	204.540	244.000
Mellem 1 og 5 år	852.026	555.874
Langfristet del	1.056.566	799.874
Inden for 1 år	212.413	149.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	71.149	0
Kortfristet del	283.562	149.000
	<u>1.340.128</u>	<u>948.874</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	1.650.427
Langfristet del	0	1.650.427
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	1.759.396	23.596
Kortfristet del	1.759.396	23.596
	<u>1.759.396</u>	<u>1.674.023</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	84.744	22.928
Langfristet del	84.744	22.928
Inden for 1 år	22.928	13.445
	<u>107.672</u>	<u>36.373</u>

# Noter til årsregnskabet

## Anden gæld

Efter 5 år	69.866	36.000
Mellem 1 og 5 år	56.220	103.753
Langfristet del	<u>126.086</u>	<u>139.753</u>
Inden for 1 år	14.020	23.000
Øvrige kortfristet gæld	<u>250.234</u>	<u>261.471</u>
Kortfristet del	<u>264.254</u>	<u>284.471</u>
	<u>390.340</u>	<u>424.224</u>
	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	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 og ejerpantebreve stort dkk 1.866.000 i selskabets ejendomme. Ejendommene står til følgende regnskabsmæssige værdi:	9.492.737	8.161.877
--	-----------	-----------

### 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 administrationselskab 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 2019/20 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 2019/20 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.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

# Noter til årsregnskabet

## 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.

## 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 . 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.

Aktiver med en kostpris på under DKK 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Tilgodehavender

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

# Noter til årsregnskabet

## Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

## 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.

## 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 renteomkostning 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 nominel værdi.