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 4B, 5700 SVENDBORG

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. januar 2025

_____
Teddy Jonas Pedersen

CVR-NR. 34 90 22 32

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-14

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	UNION OILTECH EJENDOMME ApS Håndværkervænget 4B 5700 Svendborg	
	CVR-nr.:	34 90 22 32
	Stiftet:	9. januar 2013
	Kommune:	Svendborg
	Regnskabsår:	1. oktober 2023 - 30. september 2024
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 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 6. januar 2025

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 2023 - 30. september 2024 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 6. januar 2025

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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**1.319.824**	**1.241.220**
Personaleomkostninger	1	-163.257	-271.932
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-276.295	-265.570
DRIFTSRESULTAT		**880.272**	**703.718**
Andre finansielle indtægter		293	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-587.984	-548.698
RESULTAT FØR SKAT		**292.581**	**155.020**
Skat af årets resultat	3	-65.249	-26.514
ÅRETS RESULTAT		**227.332**	**128.506**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		227.332	128.506
I ALT		**227.332**	**128.506**

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		14.102.700	13.111.369
Materielle anlægsaktiver	4	**14.102.700**	**13.111.369**
ANLÆGSAKTIVER		**14.102.700**	**13.111.369**
Udskudte skatteaktiver		186.894	145.485
Andre tilgodehavender		13.447	0
Periodeafgrænsningsposter		6.674	7.328
Tilgodehavender		**207.015**	**152.813**
Likvide beholdninger		**77.803**	**497.079**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**284.818**	**649.892**
AKTIVER		**14.387.518**	**13.761.261**

PASSIVER			
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.334.901	1.107.569
EGENKAPITAL		**1.414.901**	**1.187.569**
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		55.379	73.508
Gæld til realkreditinstitutter		6.304.905	6.554.401
Gæld til pengeinstitutter		325.285	575.578
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.840.365	3.617.272
Selskabsskat		106.658	50.434
Deposita		354.885	381.171
Langfristede gældsforpligtelser	5	**10.987.477**	**11.252.364**
Gæld til realkreditinstitutter		308.404	362.902
Gæld til pengeinstitutter		754.666	163.293
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		18.128	18.128
Modtagne forudbetalinger vedr. igangværende arbejder		5.000	4.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.585	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		547.021	353.276
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		233.603	194.791
Selskabsskat		50.434	173.602
Anden gæld		13.299	40.636
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.985.140**	**1.321.328**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**12.972.617**	**12.573.692**
PASSIVER		**14.387.518**	**13.761.261**

Eventualposter mv.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	80.000	1.107.569	1.187.569
Forslag til resultatdisponering		227.332	227.332
Egenkapital 30. september 2024	**80.000**	**1.334.901**	**1.414.901**

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			**1**
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	151.517	261.640	
Andre omkostninger til social sikring	11.740	10.292	
	163.257	**271.932**	
Øvrige finansielle omkostninger			**2**
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	219.248	221.989	
Finansielle omkostninger i øvrigt	368.736	326.709	
	587.984	**548.698**	
Skat af årets resultat			**3**
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	106.658	50.434	
Regulering af udskudt skat	-41.409	-23.920	
	65.249	**26.514**	

Materielle anlægsaktiver **4**

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2023	14.416.484
Tilgang	1.267.627
Kostpris 30. september 2024	**15.684.111**
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023	1.305.116
Årets afskrivninger	276.295
Af- og nedskrivninger 30. september 2024	**1.581.411**
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	**14.102.700**

Langfristede gældsforpligtelser **5**

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	73.507	18.128	0	91.636
Gæld til realkreditinstitutter	6.613.309	308.404	5.071.290	6.917.303
Gæld til pengeinstitutter	427.567	102.282	0	738.871
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.840.365	0	3.840.365	3.617.272
Selskabsskat	106.658	0	0	50.434
Deposita	354.885	0	0	381.171
	11.416.291	**428.814**	**8.911.655**	**11.796.687**

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	**6**

Eventualforpligtelser
Ingen.

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 administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.613 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 14.103 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 2023/24 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.

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

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.

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 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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.

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.