



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

OTS INVEST APS
CARL PLOUGS VEJ 67, 6000 KOLDING
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. februar 2019

Thomas Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	OTS Invest ApS Carl Plougs Vej 67 6000 Kolding
	CVR-nr.: 32 83 48 17 Stiftet: 6. april 2010 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	Ole Sørensen Thomas Sørensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for OTS Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 14. februar 2019

Direktion:

Ole Sørensen

Thomas Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i OTS Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OTS Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, 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.

Kolding, den 14. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Paulsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36188

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæringer for selskabets gæld til T.S Holding ApS, ABC Glas I/S og Ole Sørensen.

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	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		251.431	173
Andre finansielle omkostninger.....	2	-68.074	-74
RESULTAT FØR SKAT.....		183.357	99
Skat af årets resultat.....	3	-40.334	-22
ÅRETS RESULTAT.....		143.023	77
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		108.000	0
Overført resultat.....		35.023	77
I ALT.....		143.023	77

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		2.539.765	2.540
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.539.765	2.540
ANLÆGSAKTIVER.....		2.539.765	2.540
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		8.969	0
Tilgodehavender.....		8.969	0
Likvide beholdninger.....		76.566	15
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		85.535	15
AKTIVER.....		2.625.300	2.555

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Selskabskapital.....		80.000	80
Overført resultat.....		378.385	344
Forslag til udbytte.....		108.000	0
EGENKAPITAL.....	5	566.385	424
Hensættelse til udskudt skat.....		88.506	77
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		88.506	77
Gæld til realkreditinstitutter.....		980.257	1.127
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	980.257	1.127
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	146.200	131
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.000	6
Selskabsskat.....		40.957	22
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		636.658	617
Anden gæld.....		160.337	151
Kortfristede gældsforpligtelser.....		990.152	927
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.970.409	2.054
PASSIVER.....		2.625.300	2.555
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 7		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)				
 Andre finansielle omkostninger			 2	
Tilknyttede virksomheder.....	10.557	10		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	57.517	64		
	68.074	74		
 Skat af årets resultat			 3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	29.062	11		
Regulering af udskudt skat.....	11.272	11		
	40.334	22		
 Materielle anlægsaktiver			 4	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2017.....		2.539.765		
Kostpris 30. september 2018.....		2.539.765		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....		2.539.765		
<p>Ejendommen er beliggende i Kolding og er anskaffet i 2010. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fast afkastningskrav.</p> <p>Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 177 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkast på 6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens stand og beliggenhed.</p>				
 Egenkapital			 5	
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017.....	80.000	343.362	0	423.362
Forslag til årets resultatdisponering.....		35.023	108.000	143.023
Egenkapital 30. september 2018.....	80.000	378.385	108.000	566.385

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/10 2017 gæld i alt	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.257.561	1.126.457	146.200	395.457	
	1.257.561	1.126.457	146.200	395.457	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Selskabet har udstedt pantebrev på 400 tkr. som giver pant i fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 2.540 tkr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for realkreditlån.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for OTS Invest ApS for 2017/18 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

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.