



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 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. marts 2023

Thomas Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	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 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 27. marts 2023

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 2021 - 30. september 2022 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.

Kolding, den 27. marts 2023

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 ApS 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	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		263.672	258
DRIFTSRESULTAT.....		263.672	258
Andre finansielle omkostninger.....	1	-72.656	-58
RESULTAT FØR SKAT.....		191.016	200
Skat af årets resultat.....	2	-42.270	-44
ÅRETS RESULTAT.....		148.746	156
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		117.800	114
Overført resultat.....		30.946	42
I ALT.....		148.746	156

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		2.657.265	2.657
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.657.265	2.657
ANLÆGSAKTIVER.....		2.657.265	2.657
Likvide beholdninger.....		0	232
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		0	232
AKTIVER.....		2.657.265	2.889
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80
Overført resultat.....		551.600	521
Forslag til udbytte.....		117.800	114
EGENKAPITAL.....		749.400	715
Hensættelse til udskudt skat.....		170.863	160
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		170.863	160
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	659
Selskabsskat.....		24.998	28
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	24.998	687
Kortfristet del af langfristet gæld.....		0	44
Gæld til pengeinstitutter.....		329.208	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.000	6
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		370.568	316
Selskabsskat.....		23.198	12
Anden gæld.....		983.030	949
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.712.004	1.327
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.737.002	2.014
PASSIVER.....		2.657.265	2.889
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Forudsætninger for fortsat drift	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	80.000	520.654	114.400	715.054
Forslag til resultatdisponering.....		30.946	117.800	148.746
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-114.400	-114.400
Egenkapital 30. september 2022.....	80.000	551.600	117.800	749.400

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	40.326	18	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	32.330	40	
	72.656	58	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	30.998	33	
Regulering af udskudt skat.....	11.272	11	
	42.270	44	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. oktober 2021.....		2.572.265	
Kostpris 30. september 2022.....		2.572.265	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021.....		-85.000	
Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....		-85.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....		2.657.265	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 30. september 2022.....		2.657.265	
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.			
Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 179 tkr. samt en udlejningsprocent på 92%.			
Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens stand og beliggenhed.			

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser					Note
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	0	0	702.774	
Selskabsskat.....	24.998	0	0	28.198	
	24.998	0	0	730.972	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Selskabet har udstedt pantebrev på 400 tkr. som giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 2.657 tkr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld på 329 tkr. pr. 30. september 2022.

Forudsætninger for fortsat drift

6

Selskabet har i året et overskud på niveau med sidste år og vurderer at have den nødvendige finansiering for det kommende år.

Selskabets kortfristede gæld er primært til selskabets interessenter og disse har oplyst at de er villige til at yde økonomisk støtte til selskabet, såfremt dette vurderes til at være nødvendigt.

Selskabet vurderes at være going concern på baggrund af ovenstående oplysninger.

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
--	---	---

Der er kun ansat i direktør, som ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for OTS Invest ApS for 2021/22 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, 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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

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 acontoskatter.

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.