



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 2019 - 30. SEPTEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. marts 2021

---

Thomas Sørensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger.....   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....   | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |       |
| Ledelsesberetning.....   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>          |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8     |
| Noter.....   | 9-10  |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 11-12 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | OTS Invest ApS<br>Carl Plougs Vej 67<br>6000 Kolding   |
|                  | CVR-nr.: 32 83 48 17<br>Stiftet: 6. april 2010<br>Hjemsted: Kolding<br>Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020 |
| <b>Direktion</b> | Ole Sørensen<br>Thomas Sørensen  |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Kolding Åpark 8A, 7. sal<br>6000 Kolding                                   |

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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 10. marts 2021

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 2019 - 30. september 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 10. marts 2021

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 | 2019/20<br>kr. | 2018/19<br>tkr. |
|---|------|----------------|-----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>209.141</b> | <b>257</b>      |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 0              | 85              |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>209.141</b> | <b>342</b>      |
| Andre finansielle indtægter.....                  |      | 782            | 0               |
| Andre finansielle omkostninger.....               | 1    | -58.107        | -63             |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>151.816</b> | <b>279</b>      |
| Skat af årets resultat.....                       | 2    | -33.602        | -73             |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>118.214</b> | <b>206</b>      |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>        |      |                |                 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....          |      | 113.000        | 111             |
| Overført resultat.....                            |      | 5.214          | 95              |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>118.214</b> | <b>206</b>      |

## BALANCE 30. SEPTEMBER

| AKTIVER  | Note | 2020<br>kr.      | 2019<br>tkr. |
|--|------|------------------|--------------|
| Investeringsejendomme.....                       |      | 2.657.265        | 2.643        |
| Materielle anlægsaktiver.....                    | 3    | 2.657.265        | 2.643        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |      | <b>2.657.265</b> | <b>2.643</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |      | 0                | 9            |
| Tilgodehavender.....                             |      | 0                | 9            |
| Likvide beholdninger.....                        |      | 84.163           | 45           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |      | <b>84.163</b>    | <b>54</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |      | <b>2.741.428</b> | <b>2.697</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |      |                  |              |
| Selskabskapital.....                             |      | 80.000           | 80           |
| Overført resultat.....                           |      | 478.693          | 473          |
| Forslag til udbytte.....                         |      | 113.000          | 111          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          | 4    | <b>671.693</b>   | <b>664</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat.....                |      | 148.319          | 134          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>               |      | <b>148.319</b>   | <b>134</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |      | 704.243          | 749          |
| Banklån.....                                     |      | 5.971            | 102          |
| Selskabsskat.....                                |      | 15.030           | 27           |
| Langfristede gældsforpligtelser.....             | 5    | 725.244          | 878          |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....         | 5    | 139.000          | 139          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |      | 6.000            | 6            |
| Selskabsskat.....                                |      | 25.522           | 31           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....       |      | 687.293          | 587          |
| Anden gæld.....                                  |      | 338.357          | 258          |
| Kortfristede gældsforpligtelser.....             |      | 1.196.172        | 1.021        |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                   |      | <b>1.921.416</b> | <b>1.899</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |      | <b>2.741.428</b> | <b>2.697</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 6    |                  |              |
| Medarbejderforhold                               | 7    |                  |              |



## NOTER

|  | 2019/20<br>kr. | 2018/19<br>tkr.          | Note     |
|--|----------------|--------------------------|----------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>                |                |                          | <b>1</b> |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....  | 14.103         | 13                       |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....               | 44.004         | 50                       |          |
|  | <b>58.107</b>  | <b>63</b>                |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                        |                |                          | <b>2</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....  | 19.030         | 28                       |          |
| Regulering af udskudt skat.....                      | 14.572         | 45                       |          |
|  | <b>33.602</b>  | <b>73</b>                |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                      |                |                          | <b>3</b> |
|  |                | Investeringseje<br>domme |          |
| Kostpris 1. oktober 2019.....                        |                | 2.557.265                |          |
| Tilgang.....   |                | 15.000                   |          |
| <b>Kostpris 30. september 2020.....</b>              |                | <b>2.572.265</b>         |          |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....           |                | -85.000                  |          |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. september 2020.....</b> |                | <b>-85.000</b>           |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....</b> |                | <b>2.657.265</b>         |          |

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 185 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens stand og beliggenhed.

## NOTER

|   |                         |                      |                        |                         | Note                     |
|---|-------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>  |                         |                      |                        |                         | <b>4</b>                 |
|   |                         | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat   | Forslag til<br>udbytte  | I alt                    |
| Egenkapital 1. oktober 2019.....  |                         | 80.000               | 473.479                | 110.600                 | 664.079                  |
| Betalt udbytte.....   |                         |                      |                        | -110.600                | -110.600                 |
| Forslag til resultatdisponering.....  |                         |                      | 5.214                  | 113.000                 | 118.214                  |
| <b>Egenkapital 30. september 2020.....</b>  |                         | <b>80.000</b>        | <b>478.693</b>         | <b>113.000</b>          | <b>671.693</b>           |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                         |                      |                        |                         | <b>5</b>                 |
|   | 30/9 2020<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år   | Restgæld<br>efter 5 år | 30/9 2019<br>gæld i alt | Kortfristet<br>del primo |
| Gæld til realkreditinstitutter...   | 748.243                 | 44.000               | 528.000                | 792.916                 | 44.000                   |
| Banklån.....  | 100.971                 | 95.000               | 0                      | 197.452                 | 95.000                   |
| Selskabsskat.....   | 15.030                  | 0                    | 0                      | 26.522                  | 0                        |
|   | <b>864.244</b>          | <b>139.000</b>       | <b>528.000</b>         | <b>1.016.890</b>        | <b>139.000</b>           |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                         |                      |                        |                         | <b>6</b>                 |
| Selskabet har udstedt pantebrev på 400 tkr. som giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 2.657 tkr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld på 101 tkr. pr. 30.09.2020. |                         |                      |                        |                         |                          |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 748 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 2.657 tkr.  |                         |                      |                        |                         |                          |
| <br><b>Medarbejderforhold</b>   |                         |                      |                        |                         | <b>7</b>                 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2018/19: 1)  |                         |                      |                        |                         |                          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for OTS Invest ApS for 2019/20 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### 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

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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 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.