



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 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. april 2024

Thomas Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
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 2022 - 30. september 2023
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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 4. april 2024

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 2022 - 30. september 2023 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 4. april 2024

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	2022/23 kr.	2021/22 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		263.614	265
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-103.000	0
DRIFTSRESULTAT		160.614	265
Andre finansielle omkostninger.....	1	-56.997	-74
RESULTAT FØR SKAT		103.617	191
Skat af årets resultat.....	2	-23.042	-42
ÅRETS RESULTAT		80.575	149
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		122.000	118
Overført resultat.....		-41.425	31
I ALT		80.575	149

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		2.554.265	2.657
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.554.265	2.657
ANLÆGSAKTIVER.....		2.554.265	2.657
AKTIVER.....		2.554.265	2.657
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80
Overført resultat.....		510.175	552
Forslag til udbytte.....		122.000	118
EGENKAPITAL.....		712.175	750
Hensættelse til udskudt skat.....		159.475	171
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		159.475	171
Selskabsskat.....		28.430	25
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	28.430	25
Gæld til pengeinstitutter.....		254.125	329
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.000	6
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		376.828	371
Selskabsskat.....		18.998	23
Anden gæld.....		998.234	982
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.654.185	1.711
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.682.615	1.736
PASSIVER.....		2.554.265	2.657
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Forudsætninger for fortsat drift	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	80.000	551.600	117.800	749.400
Forslag til resultatdisponering.....		-41.425	122.000	80.575
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-117.800	-117.800
Egenkapital 30. september 2023.....	80.000	510.175	122.000	712.175

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	33.594	40	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	23.403	34	
	56.997	74	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	34.430	31	
Regulering af udskudt skat.....	-11.388	11	
	23.042	42	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje- domme	3
Kostpris 1. oktober 2022.....	2.572.265	
Kostpris 30. september 2023.....	2.572.265	
Opskrivninger 1. oktober 2022.....	85.000	
Opskrivninger 30. september 2023.....	85.000	
Nedskrivning.....	103.000	
Af- og nedskrivninger 30. september 2023.....	103.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....	2.554.265	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	2.572.265	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. september 2023.....	2.554.265
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-103.000

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

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt	
Selskabsskat.....	28.430	0	0	24.998	
	28.430	0	0	24.998	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pantebrev på 400 tkr. som giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 2.554 tkr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld på 254 tkr. pr. 30. september 2023.

5

Forudsætninger for fortsat drift

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

6

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

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1 1

7

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for OTS Invest ApS for 2022/23 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 af 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 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.

Skyldig skat og udskudt skat

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.