



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 2018 - 30. SEPTEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. februar 2020

---

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 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	OTS Invest ApS Carl Plougs Vej 67 6000 Kolding
	CVR-nr.: 32 83 48 17
	Stiftet: 6. april 2010
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
<b>Direktion</b>	Ole Sørensen Thomas Sørensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 25. februar 2020

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 2018 - 30. september 2019 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 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 25. februar 2020

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	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>257.332</b>	<b>251</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		85.000	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-63.875	-68
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>278.457</b>	<b>183</b>
Skat af årets resultat.....	2	-72.763	-40
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>205.694</b>	<b>143</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		110.600	108
Overført resultat.....		95.094	35
<b>I ALT.....</b>		<b>205.694</b>	<b>143</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Investeringsejendomme.....		2.642.265	2.540
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.642.265	2.540
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.642.265</b>	<b>2.540</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		9.193	9
Tilgodehavender.....		9.193	9
Likvide beholdninger.....		45.097	77
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>54.290</b>	<b>86</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.696.555</b>	<b>2.626</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80
Overført resultat.....		473.479	378
Forslag til udbytte.....		110.600	108
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>664.079</b>	<b>566</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		133.747	89
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>133.747</b>	<b>89</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		748.916	784
Banklån.....		102.452	197
Selskabsskat.....		26.522	31
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>877.890</b>	<b>1.012</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	139.000	146
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.000	6
Selskabsskat.....		30.657	10
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		586.157	637
Anden gæld.....		259.025	160
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.020.839</b>	<b>959</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.898.729</b>	<b>1.971</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.696.555</b>	<b>2.626</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
 Medarbejderforhold	7		



## NOTER

			Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	13.059	11	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	50.816	57	
	<b>63.875</b>	<b>68</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	27.522	29	2
Regulering af udskudt skat.....	45.241	11	
	<b>72.763</b>	<b>40</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investeringsejen omme	3
Kostpris 1. oktober 2018.....		2.539.765	
Tilgang.....		17.500	
<b>Kostpris 30. september 2019.....</b>		<b>2.557.265</b>	
Årets værdireguleringer.....		85.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2019.....</b>		<b>85.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....</b>		<b>2.642.265</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 investeringsejendommenes 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- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018.....		80.000	378.385	108.000	566.385
Betalt udbytte.....				-108.000	-108.000
Forslag til resultatdisponering.....			95.094	110.600	205.694
<b>Egenkapital 30. september 2019.....</b>		<b>80.000</b>	<b>473.479</b>	<b>110.600</b>	<b>664.079</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	792.916	44.000	247.500	836.808	53.200
Banklån.....	197.452	95.000	0	289.649	93.000
Selskabsskat.....	26.522	0	0	30.657	0
	<b>1.016.890</b>	<b>139.000</b>	<b>247.500</b>	<b>1.157.114</b>	<b>146.200</b>
<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 2019 udgør 2.642 tkr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld på 197 tkr. pr. 30.09.2019.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 793 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 2.642 tkr.					
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for OTS Invest ApS for 2018/19 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

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 salgsmarkedsomkostninger 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.