

# OTS Invest ApS

Carl Plougs Vej 67, 6000 Kolding  
CVR-nr. 32 83 48 17

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 28. marts 2025

---

Thomas Sørensen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

## Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

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 2023 - 30. september 2024

### Direktion

Ole Sørensen  
Thomas Sørensen

### Revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
6000 Kolding

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 19. marts 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Ole Sørensen

\_\_\_\_\_  
Thomas Sørensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitlejeren i OTS Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OTS Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 19. marts 2025

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	2023/24 kr.	2022/23 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>268.732</b>	<b>263</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-11.000	-103
<b>Driftsresultat</b>		<b>257.732</b>	<b>160</b>
Øvrige finansielle omkostninger	1	-104.102	-56
<b>Resultat før skat</b>		<b>153.630</b>	<b>104</b>
Skat af årets resultat	2	-34.064	-23
<b>Årets resultat</b>		<b>119.566</b>	<b>81</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		135.000	122
Overført resultat		-15.434	-41
<b>I alt</b>		<b>119.566</b>	<b>81</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Investeringsejendomme		2.543.265	2.554
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>2.543.265</b>	<b>2.554</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.543.265</b>	<b>2.554</b>

---

<b>Aktiver</b>		<b>2.543.265</b>	<b>2.554</b>
----------------	--	------------------	--------------

---

### Passiver

Anpartskapital		80.000	80
Overført resultat		494.741	511
Foreslået udbytte for regnskabsåret		135.000	122
<b>Egenkapital</b>		<b>709.741</b>	<b>713</b>

---

Hensættelser til udskudt skat		168.327	159
-------------------------------	--	---------	-----

<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>168.327</b>	<b>159</b>
-------------------------------	--	----------------	------------

---

Selskabsskat		19.212	28
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>19.212</b>	<b>28</b>

Gæld til pengeinstitutter		154.212	254
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.000	6
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		401.017	377
Selskabsskat		22.430	19
Anden gæld		1.062.326	998
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.645.985</b>	<b>1.654</b>

<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.665.197</b>	<b>1.682</b>
---------------------------	--	------------------	--------------

---

<b>Passiver</b>		<b>2.543.265</b>	<b>2.554</b>
-----------------	--	------------------	--------------

---

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	5
--	---

<b>Forudsætninger for fortsat drift</b>	6
---	---

<b>Medarbejderforhold</b>	7
---------------------------	---

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	80.000	510.175	122.000	712.175
Forslag til resultatdisponering		-15.434	135.000	119.566
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-122.000	-122.000
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>80.000</b>	<b>494.741</b>	<b>135.000</b>	<b>709.741</b>

---

## Noter

	2023/24 kr.	2022/23 tkr.
<b>1   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	66.583	34
Finansielle omkostninger i øvrigt	37.519	22
	<b>104.102</b>	<b>56</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	25.212	34
Regulering af udskudt skat	8.852	-11
	<b>34.064</b>	<b>23</b>

### 3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2023	2.572.265
<b>Kostpris 30. september 2024</b>	<b>2.572.265</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023	18.000
Nedskrivning	11.000
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2024</b>	<b>29.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b>2.543.265</b>

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

kr.	Investeringsejendomme
Dagsværdi 30. september 2024	2.542.857
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-11.408

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

### 4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Selskabsskat	19.212	0	0	28.430
	<b>19.212</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28.430</b>

---

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pantebrev på 400 tkr. som giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 2.543 tkr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld på 154 tkr. pr. 30. september 2024.

### 6 | 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.

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.

### 7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OTS Invest ApS for 2023/24 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. Optrævede 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 årets 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 investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 salgskostninger 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.