

# OTS Invest ApS

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

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 26. marts 2026

---

Thomas Sørensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 76 35 56 00  
Kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	9
<a href="#">Noter</a>	10-11
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	12-13

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## 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 2024 - 30. september 2025

**Direktion**         Ole Sørensen  
Thomas Sørensen

**Revisor**           BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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 26. marts 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Ole Sørensen

\_\_\_\_\_  
Thomas Sørensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i OTS Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OTS Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 26. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Henrik Paulsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36188

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

## **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	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>296.438</b>	<b>268</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-34.986	-11
<b>Driftsresultat</b>		<b>261.452</b>	<b>257</b>
Andre finansielle indtægter		-582	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-87.450	-103
<b>Resultat før skat</b>		<b>173.420</b>	<b>154</b>
Skat af årets resultat	3	-38.137	-34
<b>Årets resultat</b>		<b>135.283</b>	<b>120</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		158.800	135
Overført resultat		-23.517	-15
<b>I alt</b>		<b>135.283</b>	<b>120</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Investeringsejendomme		2.508.279	2.543
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.508.279</b>	<b>2.543</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.508.279</b>	<b>2.543</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.508.279</b>	<b>2.543</b>

### Passiver

Anparts kapital		80.000	80
Overført resultat		471.224	495
Foreslået udbytte for regnskabsåret		158.800	135
<b>Egenkapital</b>		<b>710.024</b>	<b>710</b>
Hensættelser til udskudt skat		171.902	168
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>171.902</b>	<b>168</b>
Selskabsskat		26.562	19
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>26.562</b>	<b>19</b>
Gæld til pengeinstitutter		34.067	154
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.000	6
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		425.983	401
Selskabsskat		10.885	22
Anden gæld		1.122.856	1.063
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.599.791</b>	<b>1.646</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.626.353</b>	<b>1.665</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.508.279</b>	<b>2.543</b>

Forudsætninger for fortsat drift	1
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Medarbejderforhold	7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	80.000	494.741	135.000	709.741
Forslag til resultatdisponering		-23.517	158.800	135.283
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-135.000	-135.000
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b>80.000</b>	<b>471.224</b>	<b>158.800</b>	<b>710.024</b>

## Noter

2024/25	2023/24
kr.	tkr.

### 1 | 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.

### 2 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	73.201	67
Finansielle omkostninger i øvrigt	14.249	36
	<b>87.450</b>	<b>103</b>

### 3 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	34.562	25
Regulering af udskudt skat	3.575	9
	<b>38.137</b>	<b>34</b>

### 4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendør
Kostpris 1. oktober 2024	2.572.265
Kostpris 30. september 2025	<b>2.572.265</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	29.000
Nedskrivning	34.986
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	<b>63.986</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b>2.508.279</b>

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

kr.	Investerings- ejendomme
-----	----------------------------

## Noter

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Selskabsskat	26.562	0	0	19.212
	<b>26.562</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.212</b>

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pantebrev på 400 tkr. som giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 2.469 tkr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld på 34 tkr. pr. 30. september 2025.

### 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 2024/25 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 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 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.