



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	998 530 105
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	OTS EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Øravegen 4 6650 SURNADAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ole-Tom Nordby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	16.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Annen driftsinntekt	1		
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	221 382	153 053
Sum kostnader		221 382	153 053
Driftsresultat		-221 382	-153 053
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 5	3 182 513	2 350 730
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	5 343 434	4 217 344
Annen renteinntekt	4	1 127	682
Sum finansinntekter		8 527 074	6 568 755
Annen rentekostnad	4	9 280 891	6 210 001
Sum finanskostnader		9 280 891	6 210 001
Netto finans		-753 817	358 754
Ordinært resultat før skattekostnad		-975 199	205 702
Skattekostnad på resultat	6	-214 544	45 456
Ordinært resultat etter skattekostnad		-760 655	160 246
Årsresultat		-760 655	160 246
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-760 655	160 246
Totalresultat		-760 655	160 246
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			2 000 000
Udekket tap	7	-760 655	-1 839 754
Sum overføringer og disponeringer		-760 655	160 246



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	214 544	
Sum immaterielle eiendeler		214 544	
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	46 238 006	46 238 006
Lån til foretak i samme konsern	8	103 148 681	108 813 278
Sum finansielle anleggsmidler		149 386 687	155 051 284
Sum anleggsmidler		149 601 230	155 051 284
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8		
Andre kortsiktige fordringer	8		
Konsernfordringer		4 504 506	3 394 417
Sum fordringer		4 504 506	3 394 417
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		802 535	1 232 401
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		802 535	1 232 401
Sum omløpsmidler		5 307 041	4 626 818
SUM EIENDELER		154 908 271	159 678 102

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	7, 9	161 700	161 700
Overkurs	7	11 590 902	12 351 557
Annen innskutt egenkapital	7	-12 000	-12 000
Sum innskutt egenkapital		11 740 602	12 501 257
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7		
Sum egenkapital		11 740 602	12 501 257
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	140 265 000	140 263 570
Sum annen langsiktig gjeld		140 265 000	140 263 570
Sum langsiktig gjeld		140 265 000	140 263 570
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 979	15 045
Betalbar skatt	6		
Utbytte			2 000 000
Kortsiktig konserngjeld			206 617
Annen kortsiktig gjeld		2 884 691	4 691 613
Sum kortsiktig gjeld		2 902 670	6 913 275
Sum gjeld		143 167 670	147 176 845
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		154 908 271	159 678 102



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1	16 770 932	16 859 277
Sum inntekter		16 770 932	16 859 277
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler	3	5 769 439	5 766 688
Annen driftskostnad	2	4 656 885	4 814 055
Sum kostnader		10 426 324	10 580 743
Driftsresultat		6 344 608	6 278 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 5		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	3 080	2 806
Annen finansinntekt	4		
Sum finansinntekter		3 080	2 806
Annen rentekostnad	4	9 648 752	6 439 235
Sum finanskostnader		9 648 752	6 439 235
Netto finans		-9 645 672	-6 436 428
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 301 064	-157 894
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-701 388	-14 486
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 599 675	-143 408
Årsresultat		-2 599 675	-143 408
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 599 675	-143 408
Totalresultat		-2 599 675	-143 408



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			2 000 000
Udekket tap	7	-2 599 675	-2 143 408
Overført fra annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer		-2 599 675	-143 408



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	3		
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	152 684 615	157 955 854
Sum varige driftsmidler		152 684 615	157 955 854
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5		
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum anleggsmidler		152 684 615	157 955 854
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	162 505	828 209
Andre kortsiktige fordringer	8	112 013	105 691
Sum fordringer		274 518	933 900
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 159 659	3 365 283
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 159 659	3 365 283
Sum omløpsmidler		2 434 178	4 299 183
SUM EIENDELER		155 118 792	162 255 037

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	161 700	161 700
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs	7	11 590 902	12 351 557
Annen innskutt egenkapital	7	-12 000	-12 000
Sum innskutt egenkapital		11 740 602	12 501 257
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
Udisponert resultat			
Udekket tap	7	8 944 349	7 105 331
Sum opptjent egenkapital		-8 944 349	-7 105 331
Sum egenkapital		2 796 253	5 395 926
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 988 800	3 718 674
Sum avsetninger for forpliktelser		2 988 800	3 718 674
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	140 265 000	140 263 570
Øvrig langsiktig gjeld		5 592 369	
Sum annen langsiktig gjeld		145 857 369	140 263 570
Sum langsiktig gjeld		148 846 169	143 982 244
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		311 540	348 412
Betalbar skatt	6	28 486	346 288
Skyldig offentlige avgifter		148 378	154 407
Utbytte			2 000 000
Annen kortsiktig gjeld		2 987 967	10 027 760
Sum kortsiktig gjeld		3 476 370	12 876 868
Sum gjeld		152 322 540	156 859 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		155 118 792	162 255 037



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 684823

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 530 105
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OTS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Øravegen 4
6650 SURNADAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole-Tom Nordby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.08.2024



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Annen driftsinntekt	1		
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	221 382	153 053
Sum kostnader		221 382	153 053
Driftsresultat		-221 382	-153 053
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 5	3 182 513	2 350 730
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	5 343 434	4 217 344
Annen renteinntekt	4	1 127	682
Sum finansinntekter		8 527 074	6 568 755
Annen rentekostnad	4	9 280 891	6 210 001
Sum finanskostnader		9 280 891	6 210 001
Netto finans		-753 817	358 754
Ordinært resultat før skattekostnad		-975 199	205 702
Skattekostnad på resultat	6	-214 544	45 456
Ordinært resultat etter skattekostnad		-760 655	160 246
Årsresultat		-760 655	160 246
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-760 655	160 246
Totalresultat		-760 655	160 246
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			2 000 000
Udekket tap	7	-760 655	-1 839 754
Sum overføringer og disponeringer		-760 655	160 246



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	214 544	
Sum immaterielle eiendeler		214 544	
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	3, 8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	46 238 006	46 238 006
Lån til foretak i samme konsern	8	103 148 681	108 813 278
Sum finansielle anleggsmidler		149 386 687	155 051 284
Sum anleggsmidler		149 601 230	155 051 284
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8		
Andre kortsiktige fordringer	8		
Konsernfordringer		4 504 506	3 394 417
Sum fordringer		4 504 506	3 394 417
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		802 535	1 232 401
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		802 535	1 232 401
Sum omløpsmidler		5 307 041	4 626 818
SUM EIENDELER		154 908 271	159 678 102
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	161 700	161 700
Overkurs	7	11 590 902	12 351 557
Annen innskutt egenkapital	7	-12 000	-12 000
Sum innskutt egenkapital		11 740 602	12 501 257



Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7		
Sum egenkapital		11 740 602	12 501 257
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	140 265 000	140 263 570
Sum annen langsiktig gjeld		140 265 000	140 263 570
Sum langsiktig gjeld		140 265 000	140 263 570
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 979	15 045
Betalbar skatt	6		
Utbytte			2 000 000
Kortsiktig konserngjeld			206 617
Annen kortsiktig gjeld		2 884 691	4 691 613
Sum kortsiktig gjeld		2 902 670	6 913 275
Sum gjeld		143 167 670	147 176 845
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		154 908 271	159 678 102



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1	16 770 932	16 859 277
Sum inntekter		16 770 932	16 859 277
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler	3	5 769 439	5 766 688
Annen driftskostnad	2	4 656 885	4 814 055
Sum kostnader		10 426 324	10 580 743
Driftsresultat		6 344 608	6 278 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 5		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	3 080	2 806
Annen finansinntekt	4		
Sum finansinntekter		3 080	2 806
Annen rentekostnad	4	9 648 752	6 439 235
Sum finanskostnader		9 648 752	6 439 235
Netto finans		-9 645 672	-6 436 428
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-701 388	-14 486
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 599 675	-143 408
Årsresultat		-2 599 675	-143 408
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 599 675	-143 408
Totalresultat		-2 599 675	-143 408
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			2 000 000
Udekket tap	7	-2 599 675	-2 143 408
Overført fra annen egenkapital			



Sum overføringer og
disponeringer

-2 599 675

-143 408



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter o.l. 3
Utsatt skattefordel 6
Goodwill 3

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 3, 8 152 684 615 157 955 854
Sum varige driftsmidler 152 684 615 157 955 854

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5
Lån til foretak i samme
konsern 8

Sum anleggsmidler 152 684 615 157 955 854

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 8 162 505 828 209
Andre kortsiktige
fordringer 8 112 013 105 691
Sum fordringer 274 518 933 900

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 2 159 659 3 365 283
**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 159 659 3 365 283**

Sum omløpsmidler 2 434 178 4 299 183

SUM EIENDELER 155 118 792 162 255 037

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 9 161 700 161 700
Beholdning av egne aksjer 9
Overkurs 7 11 590 902 12 351 557
Annen innskutt egenkapital 7 -12 000 -12 000



Sum innskutt egenkapital		11 740 602	12 501 257
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
Udisponert resultat			
Udekket tap	7	8 944 349	7 105 331
Sum opptjent egenkapital		-8 944 349	-7 105 331
Sum egenkapital		2 796 253	5 395 926
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 988 800	3 718 674
Sum avsetninger for forpliktelseser		2 988 800	3 718 674
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	140 265 000	140 263 570
Øvrig langsiktig gjeld		5 592 369	
Sum annen langsiktig gjeld		145 857 369	140 263 570
Sum langsiktig gjeld		148 846 169	143 982 244
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		311 540	348 412
Betalbar skatt	6	28 486	346 288
Skyldig offentlige avgifter		148 378	154 407
Utbytte			2 000 000
Annen kortsiktig gjeld		2 987 967	10 027 760
Sum kortsiktig gjeld		3 476 370	12 876 868
Sum gjeld		152 322 540	156 859 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		155 118 792	162 255 037



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



OTS EIENDOM AS

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

Virksomhetens art og hvor den drives

OTS Eiendom AS driver virksomhet fra lokaler på Bjørkelangen.

Virksomheten driver rådgivning og prosjektutvikling via deltakelse i andre virksomheter.

Konsernet består av morselskapet OTS Eiendom AS og datterselskapene Serviceveien 5 AS, Serviceveien 10 AS, Nordre Blixrud Eiendom AS, Nordre Blixrud Vei 9 AS, Nordre Blixrud Vei 6 AS og Nordre Blixrudvei 7 AS.

Datterselskapene, som er eid med 100% av aksjene, er «single purpose» selskaper som eier og leier ut næringseiendom som i all hovedsak omhandler plasskrevende varehandels – og bilrelaterte leietakere.

Alle eiendommene til datterselskapene er lokalisert i Bjørkelangen Næringspark.

Bjørkelangen er kommunesenteret i Aurskog-Høland kommune.

Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Morselskapet har ingen ansatte og leverer kun på finansinntekter fra datterselskap.

Konsernet sine samlede inntekter fra datterselskapene var NOK 16,771 mill. i 2023. En liten nedgang på inntekter fra datterselskapene fra NOK 16,859 mill. i 2022.

Grunnen til nedgangen var utflytting av ett leieobjekt høsten 2023.

Driftsåret 2023 har for OTS Eiendom AS sine datterselskaper hatt normal drift med en leieavgang. Samlet utleiegrad pr. 31.12.23. var 93%.

Ingen større investeringer utover normalt vedlikehold.

Konsernets leiekontrakter er hovedsakelig langsiktige kontrakter signert mot landsdekkende kjeder med fast kvm. leie, i tillegg til omsetningsleie i noen tilfeller.

Konsernet og datterselskapenes eiendommer er alle i god teknisk stand.

Samlet tilgang av varige driftsmidler i konsernet for 2023 var NOK 0,498 mill. Det har ikke vært avgang på varige driftsmidler i 2023.

Totalkapitalen var pr. 31.12.23. NOK 154,908 mill. i mor selskapet og NOK 155,118 mill. i konsernet. Henholdsvis var totalkapitalen NOK 159,678 mill. og NOK 162,255 mill. pr. 31.12.22.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.23. var 7,58% i morselskapet og 1,80% i konsernet, mot 7,82% og 3,32% pr. 31.12.22.

Mor selskapet oppnådde i 2023 et årsresultat lik -NOK 0,761 mill. og konsernet et resultat lik NOK -2,599 mill. Selskapet består nå av gode utleieobjekt og innehar i all hovedsak solide leietakere på lange leiekontrakter.

Styret foreslår følgende resultatdisponering:

Utbytte	0,-
Overført til udekket tap	-760 655,-
Sum	-760 655,-



Verken morselskapet eller konsernet driver egen forskning eller utvikling etter den regnskapsmessige definisjonen. Utviklingsaktivitetene er begrenset til videreutvikling av datterselskapenes eiendommer. Samt ervervelse av egnede eiendommer som passer til selskapets strategi.

Redegjørelse for foretakets utsikter

OTS Eiendom AS har til formål og erverve, utvikle og leie ut til plasskrevende handels -og bilbasert nærings eiendom på lange leiekontrakter mot solide leietakere.

All virksomhet og derav utleie foregår fra selskapets eiendommer beliggende i Bjørkelangen Næringspark i Aurskog-Høland kommune. Dette er et område som utvikler seg innen plasskrevende varehandel og handel generelt i et marked i betydelig vekst.

Bjørkelangen Næringspark er kommunens eneste destinasjon for plasskrevende varehandel, noe som sikrer eiendommene god beliggenhet i det aktuelle markedet.

Dette i sum gir foretaket meget gode utsikter for varig god og økende markedsverdi av selskapets eiendommer.

OTS Eiendom AS er et utviklingsselskap som er i god posisjon for fortsatt vekst.

Finansiell risiko

Det vil på litt sikt være ønskelig å øke antall utleieobjekt i Bjørkelangen Næringspark ytterligere i noen grad. På kort sikt jobbes det med å optimalisere utleiearealene i deler av eksisterende eiendomsportefølje.

Selskapet har som mål å jobbe seg inn mot en maks låneutmåling ikke høyere enn 60% av LTV målt mot antatt markedsverdi. Dog vil det være aktuelt med høyere låneutmåling, hvis mulig, som resultat av vekst.

Låneutmåling pr. 2023 er på ca. 61% og er i henhold til målsettingen. Men et høyere rentenivå og lange leiekontrakter som reguleres 100% av årlig KPI oppnås akseptabel kontantstrøm for konsernet sett under ett. For å sikre fremtidig god kontantstrømmen i en tid med høye renter, er det innvilget avdragsfritak på konsernets banklån. Dette kan forsvares med konsernets lave gjeldsgrad på ca. 61% av LTV (markedsverdi).

Grunnet god vekst i markedet der det investeres i ny eiendom, anses markedsrisikoen lav, da eiendomsverdien vil øke forutsatt målrettet forvaltning og oppfølging av vedlikeholdsbehovene i åren som kommer.

Fortsatt drift

Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Morselskapet og konsernet har siden oppstart 2012 lagt sten på sten og holdt seg til selskapets strategi.

Ut fra dette har selskapet alle forutsetninger for å kunne videreføre en positiv utvikling.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapets virksomhet er liten og har to aksjonærer med 50% hver av aksjene. Eierne har hver sin kandidat i styret, og styret består således pr. i dag av to styremedlemmer. Selskapet har derfor ikke sett det naturlig å iverksette noen tiltak knyttet til likestilling.

Dog evalueres styret årlig. Dersom styret ønsker endring i styresammensetningen vil spørsmålet om likestilling komme opp som en naturlig konsekvens av dette.

**Ikke-diskriminering og tilgjengelighet**

Selskapet har ingen ansatte og seksapet har derav ingen utfordringer å jobbe med iht. diskriminering og tilgjengelighet.

Ytre miljø

Det er konsernets målsetting å framstå som et konsern med miljøvennlige virksomheter. Konsernets virksomheter er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg av miljømessig karakter. Selskapet anser ikke at dets virksomhet medfører skader på det ytre miljø.

Forsikring

Styret i OTS Eiendom AS har ikke tegnet ansvarsforsikring for styremedlemmene og daglig leder.

Bjørkelangen, 30. juni 2024.

Ole-Tom Nordby
Styreleder

Sten Nordby
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: J5C07-HWPLT-MXMET-W62VA-5C52U-ILKFZ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nordby, Ole-Tom

Styreleder

På vegne av: OTS Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-689946

IP: 185.78.xxx.xxx

2024-07-01 16:34:02 UTC



Nordby, Sten

Daglig leder

På vegne av: OTS Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-196830

IP: 185.12.xxx.xxx

2024-07-01 18:53:36 UTC



Nordby, Sten

Styremedlem

På vegne av: OTS Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-196830

IP: 185.12.xxx.xxx

2024-07-01 18:53:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J5C07-HWPLT-MXMET-W62VA-SC52U-ILKFZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



BDO AS
Tærudgata 16, 2004 Lillestrøm
Postboks 134
N-2001 Lillestrøm

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ots Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ots Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller



hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Anders Bjerke
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Bjerke, Anders

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-969713

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-07-16 19:39:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SASHH-Z8X7L-HHDGQ-TVJNL-V082O-OYSXE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Konsernregnskap 2023

OTS EIENDOM AS

Konsernregnskap
Kontantstrømoppstilling
Noter

Penneo Dokumentnøkkel: WUYJZ-3YHP7-LFOKZ-0PFSI-0ZXKP-GAHT0

Org.nr. : 998 530 105

Resultatregnskap
OTS EIENDOM AS

Morselskap			Konsern		
2023	2022		Note	2023	2022
		Driftsinntekter og driftskostnader			
0	0	Annen driftsinntekt	1	16 770 932	16 859 277
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum driftsinntekter		<u>16 770 932</u>	<u>16 859 277</u>
0	0	Avskrivning av driftsmidler	3	5 769 439	5 766 688
221 382	153 053	Annen driftskostnad	2	4 656 885	4 814 055
<u>221 382</u>	<u>153 053</u>	Sum driftskostnader		<u>10 426 324</u>	<u>10 580 743</u>
<u>-221 382</u>	<u>-153 053</u>	Driftsresultat		<u>6 344 608</u>	<u>6 278 534</u>
		Finansinntekter og finanskostnader			
3 182 513	2 350 730	Inntekt på investering i datterselskap	4, 5	0	0
5 343 434	4 217 344	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	0	0
1 127	682	Annen renteinntekt	4	3 080	2 806
9 280 891	6 210 001	Annen rentekostnad	4	9 648 752	6 439 235
<u>-753 817</u>	<u>358 754</u>	Resultat av finansposter		<u>-9 645 672</u>	<u>-6 436 428</u>
<u>-975 199</u>	<u>205 702</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-3 301 064</u>	<u>-157 894</u>
-214 544	45 456	Skattekostnad på ordinært resultat	6	-701 388	-14 486
<u>-760 655</u>	<u>160 246</u>	Årsresultat		<u>-2 599 675</u>	<u>-143 408</u>
		Overføringer			
0	2 000 000	Avsatt til utbytte		0	2 000 000
760 655	1 839 754	Overført til udekket tap	7	2 599 675	2 143 408
<u>-760 655</u>	<u>160 246</u>	Sum disponert		<u>-2 599 675</u>	<u>-143 408</u>

Penneo Dokumentnøkkel: WUYJZ-3YHP7-LFOKZ-0PFSI-0ZXKP-GAHTO



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.:

Mor- og datterselskaper	Eierandel
OTS Eiendom AS	Morselskap
Serviceveien 5 AS	100 %
Nordre Blixrud Eiendom AS	100 %
Serviceveien 10 AS	100 %
Nordre Blixrud vei 6 AS	100 %
Nordre Blixrud vei 9 AS	100 %
Nordre Blixrud vei 7 AS	100 %

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/ konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Andre driftsinntekter

Inntekter fra utleie av fast eiendom vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinntekter inntektsføres i utleieperioden.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/ forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsværdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/ eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsværdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Organisasjonsnr: 998 530 105

Pennco Dokumentnøkket: WUJUZ-3YHP7-LFOKZ-0PFSI-0ZXKP-GAHTO

**Fordringer**

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelse, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Note 1 Driftsinntekter

Morselskap		Konsern		
2023	2022	Fordeling på virksomhetsområder	2023	2022
0	0	Andre driftsinntekter	0	0
0	0	Gevinst ved avgang datterselskap	0	0
0	0	Gevinst ved salg eiendom	0	0
0	0	Leieinntekter fast eiendom	16 770 932	16 859 277
0	0	Sum	16 770 932	16 859 277

2023	2022	Geografisk fordeling	2023	2022
0	0	Norge	16 770 932	16 859 277
0	0	Øvrige land	0	0
0	0	Sum	16 770 932	16 859 277

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det har ikke vært ansatte i konsernet i 2023.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	47 838	154 630
Annen bistand	51 944	100 531
Sum	99 781	255 161

Note 3 Varige driftsmidler

Konsern

Driftsmidler	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.	37 279 430	159 408 346	196 687 776
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	498 197	498 197
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12.	37 279 430	159 906 543	197 185 973
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	0	-41 501 361	-41 501 361
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12.	0	-3 000 000	-3 000 000
Reverserte nedskrivninger pr 31.12.	0	0	0
Balanseført verdi pr 31.12.	37 279 430	115 405 182	152 684 612
Årets avskrivninger	0	5 769 439	5 769 439
Årets nedskrivninger	0	0	0
Forventet økonomisk levetid Avskrivningsplan	Tomter avskrives ikke	10-50 år Lineær	

Organisasjonsnr: 998 530 105

Pennco Dokumentnøkket: WUYJZ-3YHP7-LFOKZ-0PFSI-0ZXKP-GAHTO



Note 4 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
		Finansinntekter	
3 182 513	2 350 730	Inntekt fra investering i datterselskap	0
5 343 434	4 217 344	Renteinntekter	3 080
1 127	682	Annen finansinntekt	0
8 527 074	6 568 756	Sum	3 080
			2 806
		Finanskostnader	
0	0	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	0
9 280 891	6 210 001	Rentekostnader	9 648 752
9 280 891	6 210 001	Sum	9 648 752
			6 439 235

Note 5 Datterselskap

Morselskap

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Selskap	Eierandel i %	Anskaffelsestidspunkt	Andel egenkapital	Andel resultat
Serviceveien 5 AS	100	15.11.2012	1 321 891	120 751
Nordre Blixrud Eiendom AS	100	15.11.2012	1 224 325	604 203
Serviceveien 10 AS	100	01.09.2014	19 660 480	-950 300
Nordre Blixrud vei 6 AS	100	30.04.2017	100 000	134 641
Nordre Blixrud vei 9 AS	100	07.07.2016	1 114 108	631 473
Nordre Blixrud vei 7 AS	100	04.03.2020	719 519	710 256

Konsern

Merverdianalyse

	Serviceveien 5 AS	Nordre Blixrud Eiendom AS	Serviceveien 10 AS
Balanseført EK på kjøpstidspunkt	891 888	238 935	8 435 404
Kapitalinnskudd 2017	0	0	14 994 000
Konsernbidrag/ annen innskutt egenkapital	0	0	2 190 629
Henførbart merverdi	7 033 801	1 752 775	190 956
Anskaffelsekost	7 925 689	1 991 710	25 810 989

	Nordre Blixrud vei 6 AS	Nordre Blixrud vei 9 AS	Nordre Blixrud vei 7 AS
Balanseført EK på kjøpstidspunkt	41 803	26 630	1 087 549
Henførbart merverdi	6 197	10 749 358	2 503 204
Anskaffelsekost	48 000	10 775 988	3 590 753

Penneo Dokumentnøkkel: WUYJZ-3YHP7-LFOKZ-0PFSI-0ZXKP-GAHTO



Note 6 Skatt

Morselskap

Årets skattekostnad	Konsern	Morselskap
Resultatført skatt ordinært resultat		
Betalbar skatt	28 486	0
Endring i utsatt skatt	-729 872	-214 544
Skattekostnad ordinært resultat	-701 386	-214 544
Skattepliktig inntekt		
Ordinært resultat før skatt	-3 301 064	-975 199
Permanente forskjeller	3 933	-3 182 513
Endring i midlertidige forskjeller	1 619 032	0
Mottatt konsernbidrag	0	3 182 513
Avgitt konsernbidrag	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Skattepliktig inntekt	-1 678 099	-975 199
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	28 486	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	28 486	0
Midlertidige forskjeller		
Varige driftsmidler	14 364 762	0
Skattemessig fremførbart underskudd	-1 028 500	-975 199
Grunnlag for utsatt skattefordel	13 336 262	-975 199
Utsatt skatt	2 933 978	-214 544
Utsatt skattefordel som ikke balanseføres	54 823	0
Balanseført utsatt skatt	2 988 801	-214 544

Note 7 Egenkapital

Morselskap

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital/ udekket tap (-)	Sum
Egenkapital 01.01	161 700	12 351 557	-12 000	0	12 501 257
Årets resultat	0	-760 655	0	0	-760 655
Utbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital 31.12	161 700	11 590 902	-12 000	0	11 740 602

Konsern

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital/ udekket tap (-)	Sum
Egenkapital 01.01	161 700	12 351 557	-12 000	-7 105 331	5 395 926
Årets resultat	0	-760 655	0	-1 839 020	-2 599 675
Utbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital 31.12	161 700	11 590 902	-12 000	-8 944 351	2 796 253

Organisasjonsnr: 998 530 105

Penneo Dokumentnøkkelt: WUYJZ-3YHP7-LFOKZ-0PFSI-0ZXKP-GAHTO



Note 8 Fordringer og gjeld

Morselskap			Konsern		
2023	2022	Kortsiktige fordringer	2023	2022	
0	0	Kundefordringer til pålydende	68 668	828 209	
0	0	Kortsiktige fordringer	112 013	105 691	
4 504 506	3 394 417	Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	0	0	
4 504 506	3 394 417	Kundefordringer i balansen	180 681	933 900	
2023	2022	Fordringer med forfall senere enn ett år	2023	2022	
103 148 681	108 813 278	Lån til foretak i samme konsern	0	0	
103 148 681	108 813 278	Sum	0	0	
2023	2022	Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2023	2022	
128 576 219	120 116 862	Gjeld til kredittinstitusjoner	128 576 219	120 116 862	
128 576 219	120 116 862	Sum	128 576 219	120 116 862	
140 265 000	140 263 570	Gjeld sikret ved pant	140 265 000	140 263 570	
140 265 000	140 263 570	Sum	140 265 000	140 263 570	
Balansført verdi av pantsatte eiendeler					
0	0	Varige driftsmidler	152 684 615	157 955 854	
0	0	Sum	152 684 615	157 955 854	

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 161 700 består av 154 aksjer á kr. 1 050.

Oversikt over aksjonærene 31.12.	Antall	Eierandel
Blinken Holding AS	77	50 %
Motor Line AS	77	50 %
Sum	154	100 %

Pennco Dokumentnøkket: WUYJZ-3YHP7-LFOKZ-0PFSI-0ZXKP-GAHTO



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nordby, Sten

Daglig leder

På vegne av: OTS Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-196830

IP: 178.250.xxx.xxx

2024-06-27 07:02:40 UTC



Nordby, Sten

Styremedlem

På vegne av: OTS Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-196830

IP: 178.250.xxx.xxx

2024-06-27 07:02:40 UTC



Nordby, Ole-Tom

Styreleder

På vegne av: OTS Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-689946

IP: 178.250.xxx.xxx

2024-06-27 15:15:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WUYJZ-3YHP7-LFCKZ-0PFSI-0ZXKP-GAHT0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>