



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 530 105
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OTS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bjørkeveien 4
1940 BJØRKELANGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 28.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	237 708	154 407
Sum kostnader		237 708	154 407
Driftsresultat		-237 708	-154 407
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	8	2 198 790	1 895 280
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	2 116 699	2 055 568
Annen renteinntekt		3 199	745
Annen finansinntekt		3 957	4 273
Sum finansinntekter		4 322 645	3 955 865
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		3 905 123	
Annen rentekostnad		3 451 132	2 893 100
Sum finanskostnader		7 356 255	2 893 100
Netto finans		-3 033 610	1 062 765
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 271 317	908 359
Skattekostnad på ordinært resultat	7	139 437	199 839
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 410 754	708 520
Årsresultat		-3 410 754	708 520
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 410 754	708 520
Totalresultat		-3 410 754	708 520
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	2 000 000
Udekket tap	3	-609 560	
Avsatt til annen egenkapital	3	-4 801 194	-1 291 480
Sum overføringer og disponeringer		-3 410 754	708 520



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	45 334 273	37 969 039
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	61 042 909	53 434 568
Sum finansielle anleggsmidler		106 377 182	91 403 607
Sum anleggsmidler		106 377 182	91 403 607
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6		642 803
Andre kortsiktige fordringer	6	961	64 031
Konsernfordringer	6	2 793 522	1 895 280
Sum fordringer		2 794 483	2 602 114
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		57 032	1 050 103
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57 032	1 050 103
Sum omløpsmidler		2 851 515	3 652 216
SUM EIENDELER		109 228 697	95 055 824

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	161 700	161 700
Overkurs	3	14 658 740	15 268 300
Annen innskutt egenkapital	3	-12 000	-12 000
Sum innskutt egenkapital		14 808 440	15 418 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		4 801 194
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital			4 801 194
Sum egenkapital		14 808 440	20 219 194
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	91 559 382	71 225 000
Sum annen langsiktig gjeld		91 559 382	71 225 000
Sum langsiktig gjeld		91 559 382	71 225 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 174	51 397
Betalbar skatt	7		
Utbytte	3	2 000 000	2 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6	633 806	908 359
Annen kortsiktig gjeld	6	222 895	651 874
Sum kortsiktig gjeld		2 860 875	3 611 630
Sum gjeld		94 420 257	74 836 630
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 228 697	95 055 824



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	8		
Annen driftsinntekt	8	9 478 331	8 783 560
Sum inntekter		9 478 331	8 783 560
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	4 080 189	3 410 408
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 000 000	
Annen driftskostnad	9	2 365 354	1 898 197
Sum kostnader		9 445 543	5 308 606
Driftsresultat		32 788	3 474 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	10		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10		
Annen renteinntekt	10	21 323	5 148
Annen finansinntekt		11 841	7 751
Sum finansinntekter		33 164	12 898
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		
Annen rentekostnad	10	3 786 472	2 893 109
Sum finanskostnader		3 786 472	2 893 109
Netto finans		-3 753 308	-2 880 211
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 720 520	594 743
Skattekostnad på ordinært resultat	7	1 321 010	130 843
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 041 530	463 900
Årsresultat	11	-5 041 530	463 900
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 041 530	463 900
Totalresultat		-5 041 530	463 900



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	2 000 000
Udekket tap		-6 215 963	
Overført fra annen egenkapital		-825 566	-1 536 100
Sum overføringer og disponeringer	5	-5 041 530	463 900



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	7		
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	124 547 785	87 033 777
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	1	124 547 785	87 033 777
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Lån til foretak i samme konsern	4		
Sum anleggsmidler		124 547 785	87 033 777
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	486 190	221 721
Andre kortsiktige fordringer	4	1 903 733	78 483
Sum fordringer		2 389 923	300 204
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 575 945	5 402 875
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 575 945	5 402 875
Sum omløpsmidler		3 965 868	5 703 079
SUM EIENDELER		128 513 654	92 736 856

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	161 700	161 700
Beholdning av egne aksjer		-12 000	-12 000
Overkurs		14 658 740	15 268 300
Sum innskutt egenkapital		14 808 440	15 418 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			825 566
Udisponert resultat			
Udekket tap		5 813 977	
Sum opptjent egenkapital		-5 813 977	825 566
Sum egenkapital	5, 11	8 994 464	16 243 566
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	3 930 683	2 419 513
Sum avsetninger for forpliktelser		3 930 683	2 419 513
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		91 559 382	71 225 000
Sum annen langsiktig gjeld	4	91 559 382	71 225 000
Sum langsiktig gjeld		95 490 065	73 644 513
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 228 556	
Leverandørgjeld		6 612 496	101 152
Skyldig offentlige avgifter			27 518
Utbytte	5	2 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld	4	188 074	720 106
Sum kortsiktig gjeld		24 029 126	2 848 776
Sum gjeld		119 519 190	76 493 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 513 654	92 736 856



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 800420

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 530 105
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OTS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bjørkeveien 4
1940 BJØRKELANGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 28.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 12.10.2021



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	237 708	154 407
Sum kostnader		237 708	154 407
Driftsresultat		-237 708	-154 407
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	8	2 198 790	1 895 280
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	2 116 699	2 055 568
Annen renteinntekt		3 199	745
Annen finansinntekt		3 957	4 273
Sum finansinntekter		4 322 645	3 955 865
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		3 905 123	
Annen rentekostnad		3 451 132	2 893 100
Sum finanskostnader		7 356 255	2 893 100
Netto finans		-3 033 610	1 062 765
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 271 317	908 359
Skattekostnad på ordinært resultat	7	139 437	199 839
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 410 754	708 520
Årsresultat		-3 410 754	708 520
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 410 754	708 520
Totalresultat		-3 410 754	708 520
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	2 000 000
Udekket tap	3	-609 560	
Avsatt til annen egenkapital	3	-4 801 194	-1 291 480
Sum overføringer og disponeringer		-3 410 754	708 520



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 8 45 334 273 37 969 039

Investering i annet

foretak i samme konsern 8

Lån til foretak i samme

konsern 5, 6 61 042 909 53 434 568

Sum finansielle anleggsmidler 106 377 182 91 403 607

Sum anleggsmidler 106 377 182 91 403 607

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 6 642 803

Andre kortsiktige

fordringer 6 961 64 031

Konsernfordringer 6 2 793 522 1 895 280

Sum fordringer 2 794 483 2 602 114

Investeringer

Aksjer og andeler i

foretak i samme konsern 8

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 57 032 1 050 103

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 57 032 1 050 103

Sum omløpsmidler 2 851 515 3 652 216

SUM EIENDELER 109 228 697 95 055 824

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2, 3 161 700 161 700

Overkurs 3 14 658 740 15 268 300



Annen innskutt egenkapital	3	-12 000	-12 000
Sum innskutt egenkapital		14 808 440	15 418 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		4 801 194
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital			4 801 194
Sum egenkapital		14 808 440	20 219 194
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	91 559 382	71 225 000
Sum annen langsiktig gjeld		91 559 382	71 225 000
Sum langsiktig gjeld		91 559 382	71 225 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 174	51 397
Betalbar skatt	7		
Utbytte	3	2 000 000	2 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6	633 806	908 359
Annen kortsiktig gjeld	6	222 895	651 874
Sum kortsiktig gjeld		2 860 875	3 611 630
Sum gjeld		94 420 257	74 836 630
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 228 697	95 055 824



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	8		
Annen driftsinntekt	8	9 478 331	8 783 560
Sum inntekter		9 478 331	8 783 560
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	4 080 189	3 410 408
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 000 000	
Annen driftskostnad	9	2 365 354	1 898 197
Sum kostnader		9 445 543	5 308 606
Driftsresultat		32 788	3 474 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	10		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10		
Annen renteinntekt	10	21 323	5 148
Annen finansinntekt		11 841	7 751
Sum finansinntekter		33 164	12 898
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		
Annen rentekostnad	10	3 786 472	2 893 109
Sum finanskostnader		3 786 472	2 893 109
Netto finans		-3 753 308	-2 880 211
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	1 321 010	130 843
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 041 530	463 900
Årsresultat	11	-5 041 530	463 900
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 041 530	463 900
Totalresultat		-5 041 530	463 900



Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	2 000 000
Udekket tap		-6 215 963	
Overført fra annen egenkapital		-825 566	-1 536 100
Sum overføringer og disponeringer	5	-5 041 530	463 900



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	7		
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	124 547 785	87 033 777
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	1	124 547 785	87 033 777
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Lån til foretak i samme konsern	4		
Sum anleggsmidler		124 547 785	87 033 777
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	486 190	221 721
Andre kortsiktige fordringer	4	1 903 733	78 483
Sum fordringer		2 389 923	300 204
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 575 945	5 402 875
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 575 945	5 402 875
Sum omløpsmidler		3 965 868	5 703 079
SUM EIENDELER		128 513 654	92 736 856
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	161 700	161 700
Beholdning av egne aksjer		-12 000	-12 000



Overkurs		14 658 740	15 268 300
Sum innskutt egenkapital		14 808 440	15 418 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			825 566
Udisponert resultat			
Udekket tap		5 813 977	
Sum opptjent egenkapital		-5 813 977	825 566
Sum egenkapital	5, 11	8 994 464	16 243 566
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	3 930 683	2 419 513
Sum avsetninger for forpliktelses		3 930 683	2 419 513
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		91 559 382	71 225 000
Sum annen langsiktig gjeld	4	91 559 382	71 225 000
Sum langsiktig gjeld		95 490 065	73 644 513
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 228 556	
Leverandørgjeld		6 612 496	101 152
Skyldig offentlige avgifter			27 518
Utbytte	5	2 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld	4	188 074	720 106
Sum kortsiktig gjeld		24 029 126	2 848 776
Sum gjeld		119 519 190	76 493 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 513 654	92 736 856



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Konsernregnskap 2020

OTS Eiendom AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter

Penneo Dokumentnøkkel: 7UEMEIZQTT-Q6SZ3-BNAWU-BAYSQ-4RPEZ

Org.nr. : 998 530 105



OTS EIENDOM AS

STYRETS ÅRSBERETNING 2020

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 Blikrud Vei 9 AS, Nordre Blikrud Vei 6 AS og Nordre Blikrudvei 7 AS (ervert og utbygget i 2020).

Datterselskapene, som er eid med 100% av aksjene, er «single purpose» selskaper som eier og leier ut næringseiendom som i all hovedsak omhandler 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 9,478 mill. i 2020. En økning på leieinntekter fra datterselskapene fra NOK 8,783 mill. i 2019 til NOK 9,478 mill. i 2020.

En leie økning på 7,91%. Denne leie utviklingen skyldes to forhold i tillegg til leie regulering på løpende leiekontrakter. Plantasjen, som startet sitt leieforhold hos Nordre Blikrud Vei 6 AS mars 2018, var det innrømmet en leie rabatt. Full leie slo inn fra mars 2020.

Etter ervervelse av Nordre Blikrudvei 7 AS i februar 2020 har dette tilført noe mer leietilgang for 2020. Året ble preget av ombygging og utbygging av eiendommen, med ferdigstillelse ved årsslutt 2020. Leietilgangen eiendommen genererte i løpet av 2020 var eksisterende leieforhold som i noen grad gikk gjennom hele byggeperioden, mens andre ble avvirket i løpet av året. All ombygging og tilbygg var tilpasninger på vegne av nye leietakere med leiestart fra oktober 2020 og fra januar 2021.

I Serviceveien 10 AS er det fra april 2020 inngått avtale med en leietaker om leiereduksjon. Noe som innebærer redusert leie for eiendommen.

Øvrige 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 2020 var NOK 46,946 mill. forbundet med ervervelse av Nordre Blikrudvei 7 AS, en nabotomt samt ombygging og tilbygg av eiendommen. Det har ikke vært avgang på varige driftsmidler i 2020.

Totalkapitalen var pr. 31.12.20. NOK 109,228 mill. i mor selskapet og NOK 128,513 mill. i konsernet. Henholdsvis var totalkapitalen NOK 95,055 mill. og NOK 92,736 mill. pr. 31.12.19.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.20. var 13,55% i morselskapet og 6,99% i konsernet, mot 21,27% og 17,51% pr. 31.12.19.



Mor selskapet oppnådde i 2020 et årsresultat lik NOK -3,410 mill. og konsernet et resultat lik NOK -5,041 mill. Selskapet består nå av gode utleieobjekt og innehar i all hovedsak solide leietakere på lange leiekontrakter.

Serviceveien 10 AS ble nedskrevet med NOK 3 mill. på bakgrunn i lavere leieinntekter som beskrevet ovenfor.

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 handels -og bilbasert næringsseiendom 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 bilbasert varehandel i et marked i betydelig vekst.

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

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

OTS Eiendom AS er et utviklingselskap som søker fortsatt vekst.

Finansiell risiko

Det vil være ønskelig å øke antall utleieobjekt i Bjørkelangen Næringspark ytterligere i noen grad. Selskapet har innenfor egne tomtearealer kapasitet til noe tilbygg. Videre søkes det 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.

Grunnet god vekst i markedet der det investeres i ny eiendom, anses risikoen 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.

Bjørkelangen, 26. august 2021.

Ole-Tom Nordby
Styreleder

Sten Nordby
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 7UEME-IZQTT-Q65Z3-BNAWU-BAYSQ-4RPEZ



Resultatregnskap - mor/konsern

OTS EIENDOM AS

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader				
0	0	8	9 478 331	8 783 560
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>9 478 331</u>	<u>8 783 560</u>
0	0	1, 2	4 080 189	3 410 408
0	0		3 000 000	0
237 708	154 407	9	2 365 354	1 898 197
<u>237 708</u>	<u>154 407</u>		<u>9 445 543</u>	<u>5 308 606</u>
<u>-237 708</u>	<u>-154 407</u>		<u>32 788</u>	<u>3 474 954</u>
Finansinntekter og finanskostnader				
2 198 790	1 895 280	10	0	0
2 116 699	2 055 568	10	0	0
3 199	745	10	21 323	5 148
3 957	4 273		11 841	7 751
3 905 123	0		0	0
3 451 132	2 893 100	10	3 786 472	2 893 109
<u>-3 033 610</u>	<u>1 062 765</u>		<u>-3 753 308</u>	<u>-2 880 211</u>
<u>-3 271 317</u>	<u>908 359</u>		<u>-3 720 520</u>	<u>594 743</u>
139 437	199 839	7	1 321 010	130 843
<u>-3 410 754</u>	<u>708 520</u>		<u>-5 041 530</u>	<u>463 900</u>
<u>-3 410 754</u>	<u>708 520</u>	11	<u>-5 041 530</u>	<u>463 900</u>
<u>-3 410 754</u>	<u>708 520</u>		<u>-5 041 530</u>	<u>463 900</u>
Overføringer				
2 000 000	2 000 000		2 000 000	2 000 000
609 560	0		6 215 963	0
4 801 194	1 291 480		825 566	1 536 100
<u>-3 410 754</u>	<u>708 520</u>	5	<u>-5 041 530</u>	<u>463 900</u>

OTS EIENDOM AS

Side 1

Penneo Dokumentnøkkel: 7UEME-IZQTT-Q65Z3-BNAWU-BAYSQ-4RPEZ



Balanse - mor/konsern

OTS EIENDOM AS

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Note	2020	2019
Eiendeler				
Anleggsmidler				
Varige driftsmidler				
0	0	2, 4	124 547 785	87 033 777
<u>0</u>	<u>0</u>	1	<u>124 547 785</u>	<u>87 033 777</u>
45 334 273	37 969 039	3	0	0
61 042 909	53 434 568	4	0	0
<u>106 377 182</u>	<u>91 403 607</u>		<u>0</u>	<u>0</u>
<u>106 377 182</u>	<u>91 403 607</u>		<u>124 547 785</u>	<u>87 033 777</u>
Omløpsmidler				
Fordringer				
0	642 803	4	486 190	221 721
2 794 483	1 959 311	4	1 903 733	78 483
<u>2 794 483</u>	<u>2 602 114</u>		<u>2 389 923</u>	<u>300 204</u>
57 032	1 050 103		1 575 945	5 402 875
<u>2 851 515</u>	<u>3 652 216</u>		<u>3 965 868</u>	<u>5 703 079</u>
<u>109 228 697</u>	<u>95 055 824</u>		<u>128 513 654</u>	<u>92 736 856</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 7UEME-IZQTT-Q65Z3-BNAWU-BAYSQ-4RPEZ



Balanse - mor/konsern

OTS EIENDOM AS

Morselskap		Konsern		
2020	2019	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld				
Innskutt egenkapital				
161 700	161 700	6	161 700	161 700
-12 000	-12 000		-12 000	-12 000
<u>14 658 740</u>	<u>15 268 300</u>		<u>14 658 740</u>	<u>15 268 300</u>
14 808 440	15 418 000		14 808 440	15 418 000
Opptjent egenkapital				
0	4 801 194		0	825 566
0	0		-5 813 977	0
<u>0</u>	<u>4 801 194</u>		<u>-5 813 977</u>	<u>825 566</u>
14 808 440	20 219 194		8 994 464	16 243 566
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
0	0	7	3 930 683	2 419 513
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>3 930 683</u>	<u>2 419 513</u>
Annenn langsiktig gjeld				
91 559 382	71 225 000		91 559 382	71 225 000
<u>91 559 382</u>	<u>71 225 000</u>	4	<u>91 559 382</u>	<u>71 225 000</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 7UEME-IZQTT-Q65Z3-BNAWU-BAYSQ-4RPEZ



OTS Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling - indirekte modell

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-3 271 317	908 359
- Periodens betalte skatt	0	0
-/+ Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	0
+ Nedskrivning anleggsmidler	0	0
+/- Endring i kundefordringer	642 803	-592 803
+/- Endring i leverandørgjeld	-47 223	21 137
+/- Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	3 905 123	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-9 147 045	1 708 646
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-7 917 659	2 045 339
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-10 775 988	0
+ Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-10 775 988	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	20 334 382	0
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-1 850 000
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
+ Innbetaling av egenkapital	0	0
- Tilbakebetaling av egenkapital	0	0
Utbetaling av konsemdrag	-633 806	0
- Utbetaling av utbytte	-2 000 000	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	17 700 576	-1 850 000
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-993 071	195 339
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	1 050 103	854 764
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	57 032	1 050 103

Pennco Dokumenttrakkell: 71UEME-IZ0TT-QG6ZJ-BWAVU-BAVSO-RPPEZ



Konsemet OTS Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling - indirekte modell

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-3 720 520	594 743
- Periodens betalte skatt	0	0
-/+ Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
+ Ordinære avskrivninger	4 080 189	3 410 408
+ Nedskrivning anleggsmidler	3 000 000	0
+/- Endring i varelager	0	0
+/- Endring i kundefordringer	-264 469	-56 907
+/- Endring i leverandørgjeld	6 511 344	-361 315
+/- Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	0	0
+/- Effekt av valutakursendringer	0	0
+/- Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	0	0
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-2 402 217	200 257
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	7 204 327	3 787 186
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-44 594 195	0
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
+ Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-44 594 195	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	20 334 382	0
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	15 228 556	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-1 850 000
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
+/- Netto endring i kassekreditt	0	0
+ Innbetaling av egenkapital	0	0
- Tilbakebetaling av egenkapital	0	0
- Utbetaling av utbytte	-2 000 000	0
+ Innbetaling av aksjonærbidrag	0	0
+ Innbetaling av konsernbidrag	0	0
- Utbetaling av konsernbidrag	0	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	33 562 938	-1 850 000
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-3 826 930	1 937 186
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	5 402 875	3 465 689
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	1 575 945	5 402 875

Pennco Dokumenttrakk: 7UEME-IZOTT-QGZJ-BWAVU-BANCO-RPEZ



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

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 skjønnsmessige 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.



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Andre driftsinntekter

Inntekter fra utleie av fast eiendom vurderes til virkelig verdi av vedertaget, 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 anskaffestidspunktet.

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 salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

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

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.

Kontantstrømpstilling

Kontantstrømpstillingen 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.



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 Varige driftsmidler

Konsernet	Tomter, bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	106 120 867	106 120 867
Tilgang	46 946 232	46 946 232
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	153 067 099	153 067 099
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12	-3 000 000	-3 000 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-25 519 315	-25 519 315
Balansført verdi 31.12.	124 547 785	124 547 784
Årets avskrivninger	4 080 189	4 080 189
Årets nedskrivninger	3 000 000	3 000 000

Forventet økonomisk levetid	10 - 50 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 3 Datterselskap

Morselskapet

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

Selskap	Eierandel/ kjøpstidspunkt	Forretnings-kontor	Andel egenkapital	Andel resultat
Serviceveien 5 AS	100 % - 15.11.12	Aurskog-Høland	889 117	459 183
Nordre Blixrud Eiendom AS	100 % - 15.11.12	Aurskog-Høland	1 123 646	551 302
Serviceveien 10 AS	100 % - 01.09.14	Aurskog-Høland	21 002 132	-2 837 036
Nordre Bliksrud vei 6 AS	100 % - 30.04.17	Aurskog-Høland	108 095	130 325
Nordre Bliksrud vei 9 AS	100 % - 07.07.16	Aurskog-Høland	1 299 910	545 946
Nordre Bliksrud vei 7 AS	100 % - 04.03.20	Aurskog-Høland	121 037	301 984

Konsernet

Merverdianalyse	Nordre Blixrud Serviceveien 5 AS Eiendom AS	Serviceveien 10 AS
Balansført EK på kjøpstidspunkt	891 888	238 935
Kapitalinnskudd 2017		14 994 000
Konsernbidrag/annen innskutt egenkapital		1 286 896
Henførbart merverdi	7 033 801	190 956
Anskaffelseskost	7 925 689	1 991 710

Merverdianalyse	Nordre Bliksrud vei 6 AS Nordre Bliksrud vei 7 AS	Nordre Bliksrud vei 9 AS
Balansført EK på kjøpstidspunkt	41 803	26 630
Henførbart merverdi	6 197	10 749 358
Anskaffelseskost	48 000	10 775 988

Penneo Dokumentnøkkel: 7ULENE-IJQTT-Q5Z3-BNANU-BAYSO-4NPEZ



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kortsiktige fordringer	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		642 803	486 190	221 721
961	64 031	Kundefordringer til pålydende		
		Kortsiktige fordringer	1 903 733	78 483
2 793 522	1 895 280	Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	0	0
2 794 483	2 602 114	Kortsiktige fordringer	2 389 923	300 204

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
61 042 909	53 434 568	Lån til foretak i samme konsern	0	0
61 042 909	53 434 568		0	0

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
79 871 922	62 420 875	Gjeld til kredittinstitusjoner	79 871 922	62 420 875
79 871 922	62 420 875		79 871 922	62 420 875

Morselskapet		Gjeld sikret ved pant	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
91 559 382	71 225 000		91 559 382	71 225 000

Balansført verdi av pantsatte eiendeler			
0	0	Varige driftsmidler	124 628 939
0	0		87 033 777
			124 628 939
			87 033 777

Note 5 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkursfond/annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	161 700	15 256 300	4 801 194	20 219 194
Utbytte		0	-2 000 000	-2 000 000
Årets resultat	0	-609 560	-2 801 194	-3 410 754
Egenkapital 31.12.	161 700	14 646 740	0	14 808 440

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkursfond/ egenkapital/udekket		Sum
		annen innskutt egenkapital	tap	
Egenkapital 01.01.	161 700	15 256 300	825 566	16 243 566
Utbytte		0	-2 000 000	-2 000 000
Fusjon søsterselskap*			-207 572	-207 572
Årets resultat	0	-609 560	-4 431 971	-5 041 530
Egenkapital 31.12.	161 700	14 646 740	-5 813 977	8 994 464

*I 2020 er TP Simonsen Søster AS (org.nr. 923 535 519) og Nordre Bliksrud vei 3 AS (org. Nr. 917 419 582) innfusjonert i Nordre Bliksrud vei 7 AS.



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 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	50,0 %
Motor Line AS	77	50,0 %
Sum	154	100,0 %

Note 7 Skatt

Konsern

Morselskap

Årets skattekostnad

Resultatført skatt ordinært resultat		
Betalbar skatt	-	139 437
Endring i utsatt skatt	1 321 010	
Skattekostnad ordinært resultat	1 321 010	139 437
Skattepliktig inntekt		
Ordinært resultat før skatt	-3 720 520	-3 271 317
Permanente forskjeller	1 706 353	1 706 333
Endring i midlertidige forskjeller	2 874 317	
Mottatt konsernbidrag		2 198 790
Avgitt konsernbidrag		-633 806
Anvendelse av fremførbart underskudd	-860 150	
Skattepliktig inntekt	-	-
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat		-344 296
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		483 734
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		-139 437
Sum betalbar skatt i balansen		-
Midlertidige forskjeller		
Varige driftsmidler	19 838 920	-
Skattemessig fremførbart underskudd	-1 972 184	-
Grunnlag for utsatt skattefordel	17 866 736	-
Utsatt skatt	3 930 682	-
Utsatt skattefordel balanseføres ikke	-	-
Balanseført utsatt skatt	3 930 682	-

Penneo Dokumentnr: 7ULENE-IJQTT-Q5Z3-BNANU-BAYSO-4NPEZ



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 Driftsinntekter

Morselskapet		Konsernet	
2020	2019	2020	2019
	Leieinntekter	9 478 331	8 783 560
0	Andre driftsinntekter	0	0
0	0	9 478 331	8 783 560

Fordeling på virksomhetsområder

		2020	2019
0	Andre driftsinntekter	0	0
0	Gevinst ved avgang datterselskap	0	0
0	Gevinst ved salg eiendom	0	0
0	Leieinntekter fast eiendom	9 478 331	8 783 560
0	0	9 478 331	8 783 560

Geografisk fordeling

		2020	2019
0	Norge	9 478 331	8 783 560
0	0	9 478 331	8 783 560

Note 9 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Det har ikke vært ansatte i konsernet i 2020.

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

	Morselskapet
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	66 000
Andre tjenester	39 000
Sum	105 000

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

	Konsernet
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	88 500
Andre tjenester	49 000
Sum	137 500

Penneco Dokumentnøkkel: 7ULEME-IJQTT-Q5Z3-BNANWU-BAYSC-4NPEZ



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 10 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskapet		Finansinntekter	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
2 198 790	1 895 280	Inntekt fra investering i datter	0	0
2 116 699	2 056 312	Renteinntekter	21 323	5 148
7 156	4 273	Annen finansinntekt	11 841	7 751
0	-	Gevinst avgang datterselskap	0	0
4 322 645	3 955 865	Sum finansinntekter	33 164	5 148

		Finanskostnader		
2020	2019		2020	2019
3 905 123	-	Nedskrivning finansielle anleggsmidler	-	-
3 451 132	2 893 100	Rentekostnader	3 786 472	2 893 569
7 356 255	2 893 100	Sum finanskostnader	3 786 472	2 893 569

Note 11 Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

Koronapandemien som inntraff i januar 2020 har ikke hatt vesentlig negativ betydning for konsernets stilling og resultat i perioden mellom balansedagen og tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet.

Hendelsen anses ikke å ha skapt vesentlig usikkerhet om konsernets evne til fortsatt drift. Konsernet har betydelig med kapital til å dekke opp for tap på kort sikt. Det er merverdier i de fleste eiendommene, og det vil være mulig å ta opp ytterligere lån for å finansiere eventuelle tap. Konsernregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Penneo Dokumentnr: 71E9E-IZQTT-Q5Z3-BNAPU-BAYSC-4NPEZ



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."

Ole-Tom Nordby

Styreleder

På vegne av: OTS Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-689946

IP: 185.78.xxx.xxx

2021-08-27 08:45:23Z



Sten Nordby

Daglig leder

På vegne av: OTS Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-196830

IP: 46.15.xxx.xxx

2021-08-28 19:09:46Z



Sten Nordby

Styremedlem

På vegne av: OTS Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-196830

IP: 46.15.xxx.xxx

2021-08-28 19:09:46Z



Penneo Dokumentnøkkel: 7UEME-IZQTT-Q65Z3-BNAWU-BAYSQ-4RPEZ

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/validate>



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i OTS Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert OTS Eiendom AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til OTS Eiendom AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet OTS Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom



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

annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.



BDO

Lillestrøm, 1.september 2021

BDO AS

Anders Bjerke
statsautorisert revisor