



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	29.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 08.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	215 840	237 708
Sum kostnader		215 840	237 708
Driftsresultat		-215 840	-237 708
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	8	2 604 496	2 198 790
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	3 046 156	2 116 699
Annen renteinntekt		561	3 199
Annen finansinntekt			3 957
Sum finansinntekter		5 651 213	4 322 645
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			3 905 123
Annen rentekostnad		3 693 358	3 451 132
Sum finanskostnader		3 693 358	7 356 255
Netto finans		1 957 856	-3 033 610
Ordinært resultat før skattekostnad		1 742 016	-3 271 317
Skattekostnad på ordinært resultat	7	209 444	139 437
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 532 572	-3 410 754
Årsresultat		1 532 572	-3 410 754
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 532 572	-3 410 754
Totalresultat		1 532 572	-3 410 754
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	2 000 000
Udekket tap	3	-467 428	-609 560
Avsatt til annen egenkapital	3		-4 801 194
Sum overføringer og disponeringer		1 532 572	-3 410 754



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	46 076 845	45 334 273
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	113 411 965	61 042 909
Sum finansielle anleggsmidler		159 488 810	106 377 182
Sum anleggsmidler		159 488 810	106 377 182
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer	6	790 000	961
Konsernfordringer	6	2 636 353	2 793 522
Sum fordringer		3 426 353	2 794 483
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		22 283	57 032
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 283	57 032
Sum omløpsmidler		3 448 636	2 851 515
SUM EIENDELER		162 937 445	109 228 697

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	161 700	161 700
Overkurs	3	14 191 311	14 658 740
Annen innskutt egenkapital	3	-12 000	-12 000
Sum innskutt egenkapital		14 341 011	14 808 440
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3		
Sum egenkapital		14 341 011	14 808 440
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	143 294 810	91 559 382
Sum annen langsiktig gjeld		143 294 810	91 559 382
Sum langsiktig gjeld		143 294 810	91 559 382
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 446	4 174
Betalbar skatt	7		
Utbytte	3	2 000 000	2 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6	952 016	633 806
Annen kortsiktig gjeld	6	2 323 162	222 895
Sum kortsiktig gjeld		5 301 624	2 860 875
Sum gjeld		148 596 434	94 420 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 937 445	109 228 697



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	8		
Annen driftsinntekt	8	12 457 823	9 478 331
Sum inntekter		12 457 823	9 478 331
Kostnader			
Lønnskostnad	9		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	4 505 971	4 080 189
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		3 000 000
Annen driftskostnad	9	3 199 543	2 365 354
Sum kostnader		7 705 514	9 445 543
Driftsresultat		4 752 309	32 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	10		
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	10		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	10		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10		
Annen renteinntekt	10	3 052	21 323
Annen finansinntekt	10	1 503	11 841
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	10		
Sum finansinntekter		4 555	33 164
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	10		
Nedskrivning av finansielle eiendeler	10		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	10		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10		
Annen rentekostnad	10	4 044 491	3 786 472
Annen finanskostnad	10		
Sum finanskostnader		4 044 491	3 786 472
Netto finans		-4 039 936	-3 753 308
Ordinært resultat før skattekostnad		712 373	-3 720 520



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Skattekostnad på ordinært resultat	7	167 525	1 321 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		544 848	-5 041 530
Årsresultat		544 848	-5 041 530
Årsresultat etter minoritetsinteresser		544 848	-5 041 530
Totalresultat		544 848	-5 041 530



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	163 003 173	124 547 785
Sum varige driftsmidler		163 003 173	124 547 785
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Lån til foretak i samme konsern	4		
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum anleggsmidler		163 003 173	124 547 785
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		659 297	486 190
Andre kortsiktige fordringer	4	113 265	1 903 733
Konsernfordringer	4		
Sum fordringer		772 562	2 389 923
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 092 293	1 575 945
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 092 293	1 575 945
Sum omløpsmidler		1 864 855	3 965 868
SUM EIENDELER		164 868 028	128 513 654

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	161 700	161 700
Overkurs	5	14 191 311	14 658 740
Annen innskutt egenkapital	5	-12 000	-12 000
Sum innskutt egenkapital		14 341 011	14 808 440
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	6 801 677	5 813 977
Sum opptjent egenkapital		-6 801 677	-5 813 977
Sum egenkapital		7 539 334	8 994 464
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	4 079 448	3 930 683
Sum avsetninger for forpliktelser		4 079 448	3 930 683
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	143 294 810	91 559 382
Sum annen langsiktig gjeld		143 294 810	91 559 382
Sum langsiktig gjeld		147 374 258	95 490 065
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			15 228 556
Leverandørgjeld		523 248	6 612 496
Betalbar skatt	7	18 760	
Skyldig offentlige avgifter		78 886	
Utbytte		2 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld		7 333 542	188 074
Sum kortsiktig gjeld		9 954 436	24 029 126
Sum gjeld		157 328 694	119 519 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 868 028	128 513 654



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 679865

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 29.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.07.2022



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	215 840	237 708
Sum kostnader		215 840	237 708
Driftsresultat		-215 840	-237 708
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	8	2 604 496	2 198 790
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	3 046 156	2 116 699
Annen renteinntekt		561	3 199
Annen finansinntekt			3 957
Sum finansinntekter		5 651 213	4 322 645
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			3 905 123
Annen rentekostnad		3 693 358	3 451 132
Sum finanskostnader		3 693 358	7 356 255
Netto finans		1 957 856	-3 033 610
Ordinært resultat før skattekostnad		1 742 016	-3 271 317
Skattekostnad på ordinært resultat	7	209 444	139 437
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 532 572	-3 410 754
Årsresultat		1 532 572	-3 410 754
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 532 572	-3 410 754
Totalresultat		1 532 572	-3 410 754
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	2 000 000
Udekket tap	3	-467 428	-609 560
Avsatt til annen egenkapital	3		-4 801 194
Sum overføringer og disponeringer		1 532 572	-3 410 754



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 8 46 076 845 45 334 273

Investering i annet

foretak i samme konsern 8

Lån til foretak i samme

konsern 5, 6 113 411 965 61 042 909

Sum finansielle anleggsmidler 159 488 810 106 377 182

Sum anleggsmidler 159 488 810 106 377 182

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 6

Andre kortsiktige

fordringer 6 790 000 961

Konsernfordringer 6 2 636 353 2 793 522

Sum fordringer 3 426 353 2 794 483

Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern 8

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 22 283 57 032

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 22 283 57 032

Sum omløpsmidler 3 448 636 2 851 515

SUM EIENDELER 162 937 445 109 228 697

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2, 3 161 700 161 700

Overkurs 3 14 191 311 14 658 740



Annen innskutt egenkapital	3	-12 000	-12 000
Sum innskutt egenkapital		14 341 011	14 808 440
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3		
Sum egenkapital		14 341 011	14 808 440
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	143 294 810	91 559 382
Sum annen langsiktig gjeld		143 294 810	91 559 382
Sum langsiktig gjeld		143 294 810	91 559 382
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 446	4 174
Betalbar skatt	7		
Utbytte	3	2 000 000	2 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6	952 016	633 806
Annen kortsiktig gjeld	6	2 323 162	222 895
Sum kortsiktig gjeld		5 301 624	2 860 875
Sum gjeld		148 596 434	94 420 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 937 445	109 228 697



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	8		
Annen driftsinntekt	8	12 457 823	9 478 331
Sum inntekter		12 457 823	9 478 331
Kostnader			
Lønnskostnad	9		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	4 505 971	4 080 189
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		3 000 000
Annen driftskostnad	9	3 199 543	2 365 354
Sum kostnader		7 705 514	9 445 543
Driftsresultat		4 752 309	32 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	10		
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	10		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	10		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10		
Annen renteinntekt	10	3 052	21 323
Annen finansinntekt	10	1 503	11 841
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	10		
Sum finansinntekter		4 555	33 164
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	10		
Nedskrivning av finansielle eiendeler	10		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	10		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10		
Annen rentekostnad	10	4 044 491	3 786 472
Annen finanskostnad	10		
Sum finanskostnader		4 044 491	3 786 472
Netto finans		-4 039 936	-3 753 308



Ordinært resultat før skattekostnad		712 373	-3 720 520
Skattekostnad på ordinært resultat	7	167 525	1 321 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		544 848	-5 041 530
Årsresultat		544 848	-5 041 530
Årsresultat etter minoritetsinteresser		544 848	-5 041 530
Totalresultat		544 848	-5 041 530



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	163 003 173	124 547 785
Sum varige driftsmidler		163 003 173	124 547 785
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Lån til foretak i samme konsern	4		
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum anleggsmidler		163 003 173	124 547 785
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		659 297	486 190
Andre kortsiktige fordringer	4	113 265	1 903 733
Konsernfordringer	4		
Sum fordringer		772 562	2 389 923
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 092 293	1 575 945
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 092 293	1 575 945
Sum omløpsmidler		1 864 855	3 965 868
SUM EIENDELER		164 868 028	128 513 654
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	161 700	161 700
Overkurs	5	14 191 311	14 658 740
Annen innskutt egenkapital	5	-12 000	-12 000



Sum innskutt egenkapital		14 341 011	14 808 440
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	6 801 677	5 813 977
Sum opptjent egenkapital		-6 801 677	-5 813 977
Sum egenkapital		7 539 334	8 994 464
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	4 079 448	3 930 683
Sum avsetninger for forpliktelseser		4 079 448	3 930 683
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	143 294 810	91 559 382
Sum annen langsiktig gjeld		143 294 810	91 559 382
Sum langsiktig gjeld		147 374 258	95 490 065
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			15 228 556
Leverandørgjeld		523 248	6 612 496
Betalbar skatt	7	18 760	
Skyldig offentlige avgifter		78 886	
Utbytte		2 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld		7 333 542	188 074
Sum kortsiktig gjeld		9 954 436	24 029 126
Sum gjeld		157 328 694	119 519 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 868 028	128 513 654



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

9

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i OTS Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert OTS Eiendom AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 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 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>

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."

Anders Bjerke

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-969713

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-30 13:09:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MFBBH-EW2D2-FBLNU-PECTL-444BH-6GNGS

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>



Balanse OTS EIENDOM AS

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Note	2021	2020
		Eiendeler		
		Anleggsmidler		
		Varige driftsmidler		
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	163 003 173	124 547 785
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum varige driftsmidler	<u>163 003 173</u>	<u>124 547 785</u>
46 076 845	45 334 273	Investeringer i datterselskap	0	0
113 411 965	61 042 909	Lån til foretak i samme konsern	0	0
<u>159 488 810</u>	<u>106 377 182</u>	Sum finansielle anleggsmidler	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>159 488 810</u>	<u>106 377 182</u>	Sum anleggsmidler	<u>163 003 173</u>	<u>124 547 785</u>
		Omløpsmidler		
		Fordringer		
0	0	Kundefordringer	659 297	486 190
3 426 353	2 794 483	Andre kortsiktige fordringer	113 265	1 903 733
<u>3 426 353</u>	<u>2 794 483</u>	Sum fordringer	<u>772 562</u>	<u>2 389 923</u>
		Bankinnskudd, kontanter o.l		
22 283	57 032	Bankinnskudd, kontanter o.l.	1 092 293	1 575 945
<u>22 283</u>	<u>57 032</u>	Sum bankinnskudd, kontanter o.l	<u>1 092 293</u>	<u>1 575 945</u>
<u>3 448 636</u>	<u>2 851 515</u>	Sum omløpsmidler	<u>1 864 855</u>	<u>3 965 868</u>
<u>162 937 445</u>	<u>109 228 697</u>	Sum eiendeler	<u>164 868 028</u>	<u>128 513 654</u>

Penneo Dokumentnøkkel: VJYL4-AG3YH-HYXS-4VBMY-GEZSE-GFSZT



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

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.:

<i>Mor- og datterselskaper</i>	<i>Eierandel</i>
OTS Eiendom AS	Mørselskap
Serviceveien 5 AS	100 %
Nordre Blixrud Eiendom AS	100 %
Serviceveien 10 AS	100 %
Nordre Bliksrud vei 6 AS	100 %
Nordre Bliksrud vei 9 AS	100 %
Nordre Bliksrud 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 eiendelens forventede levetid.

Penneo Dokumentnøkkel: VJYL4-AG3YN-HYXS-4VBMY-GEZSE-GFS2T



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

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 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.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: VJYL4-AG3YN-HYXS-4VBMY-GEZSE-GFS2T



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

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.



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 Varige driftsmidler

Konsernet	Bygninger og annen		Sum
	Tomter	fast eiendom	
Anskaffelseskost 01.01.	26 871 135	126 135 915	153 007 050
Tilgang	10 252 295	32 709 061	42 961 356
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	37 123 430	158 844 976	195 968 406
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12.	0	-3 000 000	-3 000 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	-29 965 234	-29 965 234
Balanseført verdi 31.12.	37 123 430	125 879 742	163 003 173
Årets avskrivninger	0	4 505 971	4 505 971
Årets nedskrivninger	0	0	0
Forventet økonomisk levetid	Tomter avskrives ikke	10 - 50 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

Note 3 Datterselskap

Morselskapet

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

Selskap	Eierandel/ kjøpstidspunkt	Forretnings-kontor	Andel egenkapital	Andel resultat
Serviceveien 5 AS	100 %- 15.11.12	Aurskog-Høland	1 148 424	396 029
Nordre Bliksrud Eiendom AS	100 %- 15.11.12	Aurskog-Høland	1 171 535	576 219
Serviceveien 10 AS	100 %- 01.09.14	Aurskog-Høland	21 094 681	-650 023
Nordre Bliksrud vei 6 AS	100 %- 30.04.17	Aurskog-Høland	108 095	138 742
Nordre Bliksrud vei 9 AS	100 %- 07.07.16	Aurskog-Høland	1 253 622	565 225
Nordre Bliksrud vei 7 AS	100 %- 04.03.20	Aurskog-Høland	130 112	799 075
Konsernet				
Merverdianalyse			Nordre Bliksrud Serviceveien 5 AS Eiendom AS	Serviceveien 10 AS
Balanseført EK på kjøpstidspunkt			891 888	238 935
Kapitalinnskudd 2017				14 994 000
Konsernbidrag/ annen innskutt egenkapital				1 286 896
Henførbar merverdi			7 033 801	1 190 956
Anskaffelseskost			7 925 689	1 991 710
Merverdianalyse			Nordre Bliksrud vei 6 AS Nordre Bliksrud vei 7 AS	Nordre Bliksrud vei 9 AS
Balanseført EK på kjøpstidspunkt			41 803	26 630
Henførbar merverdi			6 197	10 749 358
Anskaffelseskost			48 000	10 775 988
				3 590 753

Penneo Dokumentnøkkel: VJYL4-AG3YN-HYXS-4VBMY-GEZSE-GFS2T



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kortsiktige fordringer	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
-	961	Kundefordringer til pålydende	659 297	486 190
3 426 353	2 793 522	Kortsiktige fordringer	113 265	1 903 733
		Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	-	-
3 426 353	2 794 483	Kortsiktige fordringer	772 562	2 389 923

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
113 411 965	61 042 909	Lån til foretak i samme konsern	-	-
113 411 965	61 042 909		-	-

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
124 846 953	79 871 922	Gjeld til kredittinstitusjoner	124 846 953	79 871 922
124 846 953	79 871 922		124 846 953	79 871 922

Morselskapet		Gjeld sikret ved pant	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
143 294 810	91 559 382		143 294 810	91 559 382
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
-	-	Varige driftsmidler	163 003 173	124 547 785
-	-		163 003 173	124 547 785

Note 5 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkursfond/ annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	161 700	14 646 740	0	14 808 440
Utbytte			-2 000 000	-2 000 000
Årets resultat		-467 428	2 000 000	1 532 572
Egenkapital 31.12.	161 700	14 179 311	0	14 341 011

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkursfond/ annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital/ annen egenkapital udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	161 700	14 646 740	-5 813 977	8 994 464
Utbytte			-2 000 000	-2 000 000
Årets resultat		-467 428	1 012 300	544 872
Egenkapital 31.12.	161 700	14 179 311	-6 801 677	7 539 334

Penneo Dokumentnøkket: VJYL4-AG3YN-HYXS-4VBMY-GEZSE-GFSZT



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

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	18 760	209 444
Endring i utsatt skatt	148 765	
Skattekostnad ordinært resultat	167 525	209 444
Skattepliktig inntekt		
Ordinært resultat før skatt	712 373	1 742 016
Permanente forskjeller	1 706 353	-2 604 496
Endring i midlertidige forskjeller	2 874 317	
Mottatt konsernbidrag		1 814 496
Avgitt konsernbidrag		-
Anvendelse av fremførbart underskudd	-860 150	
Skattepliktig inntekt	4 432 893	952 016
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	18 760	-189 746
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		399 189
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		-
Sum betalbar skatt i balansen	18 760	209 444
Midlertidige forskjeller		
Varige driftsmidler	19 009 857	-
Skattemessig fremførbart underskudd	-516 016	-
Grunnlag for utsatt skattefordel	18 493 841	-
Utsatt skatt	4 068 645	-
Utsatt skattefordel balanseføres ikke	10 801	-
Balanseført utsatt skatt	4 079 447	-

Penneo Dokumentnøkkel: VJYL4-AG3YN-HYXS-4VBMY-GEZSE-GFS2T



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 8 Driftsinntekter

Morselskapet		Konsernet	
2021	2020	2021	2020
-	-	12 457 823	9 478 331
-	-	-	-
-	-	12 457 823	9 478 331
Fordeling på virksomhetsområder		2021	2020
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	12 457 823	9 478 331
-	-	12 457 823	9 478 331
Geografisk fordeling		2021	2020
-	-	12 457 823	9 478 331
-	-	12 457 823	9 478 331

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

Det har ikke vært ansatte i konsernet i 2021.

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)	62 500	
Andre tjenester	45 000	
Sum	107 500	
Kostnadsført godtgjørelse til revisor		Konsernet
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	100 000	
Andre tjenester	55 000	
Sum	155 000	

Penneo Dokumentnøkket: VJYL4-AG3YN-HYXS-4VBMY-GEZSE-GFSZT



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 10 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020	Finansinntekter	2021	2020
2 604 496	2 198 790	Inntekt fra investering i datter	-	-
3 046 156	2 116 699	Renteinntekter	3 052	21 323
561	7 156	Annen finansinntekt	1 503	11 841
5 651 213	4 322 645	Sum finansinntekter	4 555	33 164

2021	2020	Finanskostnader	2021	2020
	3 905 123	Nedskrivning finansielle anleggsmidler	-	-
3 693 358	3 451 132	Rentekostnader	4 044 491	3 786 472
3 693 358	7 356 255	Sum finanskostnader	4 044 491	3 786 472

Penneo Dokumentnøkkel: VJYL4-AG3YN-HYXS-4VBMY-GEZSE-GFS2T



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: 178.250.xxx.xxx

2022-06-30 11:18:23 UTC



Sten Nordby

Styremedlem

På vegne av: OTS Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-196830

IP: 178.250.xxx.xxx

2022-06-30 12:16:17 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkket: VJYL4-AG3YN-HYXS-4VBMY-GEZSE-GFS2T



OTS EIENDOM AS

STYRETS ÅRSBERETNING 2021

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 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 12,458 mill. i 2021. En økning på leieinntekter fra datterselskapene fra NOK 9,478 mill. i 2020 til NOK 12,458 mill. i 2021. En leie økning på 31,44%. Denne leie utviklingen skyldes i tillegg til leie regulering på løpende leiekontrakter. Power som flyttet inn i nytt tilbygg til Serviceveien 10 sommeren 2021.

Første halvår 2021 hadde stort fokus på ferdigstilling av 1120 kvm. stor tilbygg utleid til Tertitten Elektro AS (Power) på 10 års leiekontrakt. Ferdigattest ble innvilget i god tid til overtakelse til leietaker iht. leiekontrakt.

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 2021 var NOK 42,961 mill. forbundet med tilbygg til Serviceveien 10. Det har ikke vært avgang på varige driftsmidler i 2021.

Totalkapitalen var pr. 31.12.21. NOK 162,937 mill. i mor selskapet og NOK 164,868 mill. i konsernet. Henholdsvis var totalkapitalen NOK 109,228 mill. og NOK 128,513 mill. pr. 31.12.20.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.21. var 8,80% i morselskapet og 4,57% i konsernet, mot 13,55% og 6,99% pr. 31.12.20.

Mor selskapet oppnådde i 2021 et årsresultat lik NOK 1.532 mill. og konsernet et resultat lik NOK 0,544 mill. Selskapet består nå av gode utleieobjekt og innehar i all hovedsak solide leietakere på lange leiekontrakter.

Styret foreslår følgende resultatdisponering:

Utbytte	2.000.000,-
Overført fra egenkapital	- 467.428,-
Sum	1.532.572,-



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 utviklingsselskap som søker fortsatt vekst.

For å posisjonere for videre utvikling ervervet OTS Eiendom AS, via datterselskapet Serviceveien 5 AS, gnr./bnr. 75/233 og 310, Serviceveien 1 og 3 pr. 31.12.2021. Disse eiendommene og tomtene vil generere en årlig leie gjeldende fra 2022 på ca. NOK 2 mill. Ervervet gir Serviceveien 5 AS fremtidig muligheter for samlet nybygg på tomtene Serviceveien 1, 3 og 5 på inntil 6000 kvm.

Finansiell risiko

Det vil være ønskelig å øke antall utleieobjekt i Bjørkelangen Næringspark ytterligere i noen grad, som omtalt i kapittelet ovenfor. 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.

Låneutmåling pr. 2021 er på i overkant av 70% og er høyere enn målsettingen. Men med fortsatt lavt rentenivå og lange leiekontrakter som reguleres 100% av årlig KPI oppnås god kontantstrøm for konsernet sett under ett. Dette gir rom og derav trygghet for fremtidig forventede rentehevinger.

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 selskapet 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, 29. juni 2022.

Ole-Tom Nordby
Styreleder

Sten Nordby
Styremedlem



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: 178.250.xxx.xxx

2022-06-30 11:18:23 UTC



Sten Nordby

Styremedlem

På vegne av: OTS Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-196830

IP: 178.250.xxx.xxx

2022-06-30 12:16:17 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkelt: HF7ON-JKWFT-LGGGL-P2KJ2-NOGPs-7OEUY