



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	24.07.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 18.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Annen driftsinntekt	8		
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	9	153 053	215 840
Sum kostnader		153 053	215 840
Driftsresultat		-153 053	-215 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	10	2 350 730	2 604 496
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	4 217 344	3 046 156
Annen renteinntekt	10	682	561
Sum finansinntekter		6 568 755	5 651 213
Annen rentekostnad	10	6 210 001	3 693 358
Sum finanskostnader		6 210 001	3 693 358
Netto finans		358 754	1 957 856
Ordinært resultat før skattekostnad		205 702	1 742 016
Skattekostnad på resultat	7	45 456	209 444
Ordinært resultat etter skattekostnad		160 246	1 532 572
Årsresultat		160 246	1 532 572
Årsresultat etter minoritetsinteresser		160 246	1 532 572
Totalresultat		160 246	1 532 572
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	2 000 000
Udekket tap		-1 839 754	-467 428
Sum overføringer og disponeringer		160 246	1 532 572



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	46 238 006	46 076 845
Lån til foretak i samme konsern	4	108 813 278	113 411 965
Sum finansielle anleggsmidler		155 051 284	159 488 810
Sum anleggsmidler		155 051 284	159 488 810
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4		
Andre kortsiktige fordringer	4		790 000
Konsernfordringer		3 394 417	2 636 353
Sum fordringer		3 394 417	3 426 353
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 232 401	22 283
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 232 401	22 283
Sum omløpsmidler		4 626 818	3 448 636
SUM EIENDELER		159 678 102	162 937 445
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	161 700	161 700
Overkurs	5	12 351 557	14 191 311



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen innskutt egenkapital	5	-12 000	-12 000
Sum innskutt egenkapital		12 501 257	14 341 011
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5		
Sum egenkapital		12 501 257	14 341 011
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	140 263 570	143 294 810
Sum annen langsiktig gjeld		140 263 570	143 294 810
Sum langsiktig gjeld		140 263 570	143 294 810
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 045	26 446
Betalbar skatt	7		
Utbytte		2 000 000	2 000 000
Kortsiktig konserngjeld		206 617	952 016
Annen kortsiktig gjeld	4	4 691 613	2 323 162
Sum kortsiktig gjeld		6 913 275	5 301 624
Sum gjeld		147 176 845	148 596 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		159 678 102	162 937 445



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	8		
Annen driftsinntekt	8	16 859 277	12 457 823
Sum inntekter		16 859 277	12 457 823
Kostnader			
Lønnskostnad	9		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 766 688	4 505 971
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	9	4 814 055	3 199 543
Sum kostnader		10 580 743	7 705 514
Driftsresultat		6 278 534	4 752 309
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	2 806	3 052
Annen finansinntekt	10		1 503
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	10		
Sum finansinntekter		2 806	4 555
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	6 439 235	4 044 491
Annen finanskostnad	10		
Sum finanskostnader		6 439 235	4 044 491
Netto finans		-6 436 428	-4 039 936
Ordinært resultat før skattekostnad		-157 894	712 373



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-14 486	167 525
Ordinært resultat etter skattekostnad		-143 408	544 848
Årsresultat		-143 408	544 848
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-143 408	544 848
Totalresultat		-143 408	544 848
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	2 000 000
Udekket tap		-2 143 408	-467 428
Overført fra annen egenkapital			-1 493 108
Sum overføringer og disponeringer		-143 408	544 848



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	157 955 854	163 003 173
Sum varige driftsmidler		157 955 854	163 003 173
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Lån til foretak i samme konsern	4		
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum anleggsmidler		157 955 854	163 003 173
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	828 209	659 297
Andre kortsiktige fordringer	4	105 691	113 265
Konsernfordringer	4		
Sum fordringer		933 900	772 562
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 365 283	1 092 293
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 365 283	1 092 293
Sum omløpsmidler		4 299 183	1 864 855
SUM EIENDELER		162 255 038	164 868 028

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	161 700	161 700
Overkurs	5	12 351 557	14 191 311
Annen innskutt egenkapital	5	-12 000	-12 000
Sum innskutt egenkapital		12 501 257	14 341 011
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	7 105 331	6 801 677
Sum opptjent egenkapital		-7 105 331	-6 801 677
Sum egenkapital		5 395 926	7 539 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	3 718 674	4 079 448
Sum avsetninger for forpliktelser		3 718 674	4 079 448
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	140 263 570	143 294 810
Sum annen langsiktig gjeld		140 263 570	143 294 810
Sum langsiktig gjeld		143 982 244	147 374 258
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		348 412	523 248
Betalbar skatt	7	346 288	18 760
Skyldig offentlige avgifter		154 408	78 886
Utbytte		2 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld	4	10 027 760	7 333 542
Sum kortsiktig gjeld		12 876 868	9 954 436
Sum gjeld		156 859 111	157 328 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 255 038	164 868 028



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 653856

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 24.07.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 07.08.2023



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Annen driftsinntekt	8		
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	9	153 053	215 840
Sum kostnader		153 053	215 840
Driftsresultat		-153 053	-215 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	10	2 350 730	2 604 496
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	4 217 344	3 046 156
Annen renteinntekt	10	682	561
Sum finansinntekter		6 568 755	5 651 213
Annen rentekostnad	10	6 210 001	3 693 358
Sum finanskostnader		6 210 001	3 693 358
Netto finans		358 754	1 957 856
Ordinært resultat før skattekostnad		205 702	1 742 016
Skattekostnad på resultat	7	45 456	209 444
Ordinært resultat etter skattekostnad		160 246	1 532 572
Årsresultat		160 246	1 532 572
Årsresultat etter minoritetsinteresser		160 246	1 532 572
Totalresultat		160 246	1 532 572
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	2 000 000
Udekket tap		-1 839 754	-467 428
Sum overføringer og disponeringer		160 246	1 532 572



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 2, 4

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 46 238 006 46 076 845

Lån til foretak i samme
konsern 4 108 813 278 113 411 965

**Sum finansielle
anleggsmidler 155 051 284 159 488 810**

Sum anleggsmidler 155 051 284 159 488 810

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 4

Andre kortsiktige
fordringer 4 790 000

Konsernfordringer 3 394 417 2 636 353

Sum fordringer 3 394 417 3 426 353

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 1 232 401 22 283

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 232 401 22 283**

Sum omløpsmidler 4 626 818 3 448 636

SUM EIENDELER 159 678 102 162 937 445

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 6 161 700 161 700

Overkurs 5 12 351 557 14 191 311

Annen innskutt egenkapital 5 -12 000 -12 000

Sum innskutt egenkapital 12 501 257 14 341 011

Opptjent egenkapital

Udekket tap 5



Sum egenkapital		12 501 257	14 341 011
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	140 263 570	143 294 810
Sum annen langsiktig gjeld		140 263 570	143 294 810
Sum langsiktig gjeld		140 263 570	143 294 810
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 045	26 446
Betalbar skatt	7		
Utbytte		2 000 000	2 000 000
Kortsiktig konsemgjeld		206 617	952 016
Annen kortsiktig gjeld	4	4 691 613	2 323 162
Sum kortsiktig gjeld		6 913 275	5 301 624
Sum gjeld		147 176 845	148 596 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		159 678 102	162 937 445



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	8		
Annen driftsinntekt	8	16 859 277	12 457 823
Sum inntekter		16 859 277	12 457 823
Kostnader			
Lønnskostnad	9		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 766 688	4 505 971
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	9	4 814 055	3 199 543
Sum kostnader		10 580 743	7 705 514
Driftsresultat		6 278 534	4 752 309
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	2 806	3 052
Annen finansinntekt	10		1 503
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	10		
Sum finansinntekter		2 806	4 555
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	6 439 235	4 044 491
Annen finanskostnad	10		
Sum finanskostnader		6 439 235	4 044 491
Netto finans		-6 436 428	-4 039 936



Ordinært resultat før skattekostnad		-157 894	712 373
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-14 486	167 525
Ordinært resultat etter skattekostnad		-143 408	544 848
Årsresultat		-143 408	544 848
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-143 408	544 848
Totalresultat		-143 408	544 848
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	2 000 000
Udekket tap		-2 143 408	-467 428
Overført fra annen egenkapital			-1 493 108
Sum overføringer og disponeringer		-143 408	544 848



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2, 4

157 955 854

163 003 173

Sum varige driftsmidler

157 955 854

163 003 173

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3

Lån til foretak i samme

konsern 4

Andre langsiktige

fordringer 4

Sum anleggsmidler

157 955 854

163 003 173

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 4

828 209

659 297

Andre kortsiktige

fordringer 4

105 691

113 265

Konsernfordringer 4

Sum fordringer

933 900

772 562

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 3 365 283

1 092 293

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 365 283

1 092 293

Sum omløpsmidler

4 299 183

1 864 855

SUM EIENDELER

162 255 038

164 868 028

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 6

161 700

161 700

Overkurs 5

12 351 557

14 191 311

Annen innskutt egenkapital 5

-12 000

-12 000



Sum innskutt egenkapital		12 501 257	14 341 011
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	7 105 331	6 801 677
Sum opptjent egenkapital		-7 105 331	-6 801 677
Sum egenkapital		5 395 926	7 539 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	3 718 674	4 079 448
Sum avsetninger for forpliktelseser		3 718 674	4 079 448
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	140 263 570	143 294 810
Sum annen langsiktig gjeld		140 263 570	143 294 810
Sum langsiktig gjeld		143 982 244	147 374 258
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		348 412	523 248
Betalbar skatt	7	346 288	18 760
Skyldig offentlige avgifter		154 408	78 886
Utbytte		2 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld	4	10 027 760	7 333 542
Sum kortsiktig gjeld		12 876 868	9 954 436
Sum gjeld		156 859 111	157 328 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 255 038	164 868 028



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 998 530 105
OTS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Resultatregnskap - mor/konsern

OTS EIENDOM AS

Morselskap					Konsern	
2022	2021		Note	2022	2021	
Driftsinntekter og driftskostnader						
0	0	Annen driftsinntekt	8	16 859 277	12 457 823	
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum driftsinntekter		<u>16 859 277</u>	<u>12 457 823</u>	
0	0	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 766 688	4 505 971	
153 053	215 840	Annen driftskostnad	9	4 814 055	3 199 543	
<u>153 053</u>	<u>215 840</u>	Sum driftskostnader		<u>10 580 743</u>	<u>7 705 514</u>	
<u>-153 053</u>	<u>-215 840</u>	Driftsresultat		<u>6 278 534</u>	<u>4 752 309</u>	
Finansinntekter og finanskostnader						
2 350 730	2 604 496	Inntekt på investering i datterselskap	10	0	0	
4 217 344	3 046 156	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	0	0	
682	561	Annen renteinntekt	10	2 806	3 052	
0	0	Annen finansinntekt	10	0	1 503	
6 210 001	3 693 358	Annen rentekostnad	10	6 439 235	4 044 491	
<u>358 754</u>	<u>1 957 856</u>	Resultat av finansposter		<u>-6 436 428</u>	<u>-4 039 936</u>	
<u>205 702</u>	<u>1 742 016</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-157 894</u>	<u>712 373</u>	
45 456	209 444	Skattekostnad på ordinært resultat	7	-14 486	167 525	
<u>160 246</u>	<u>1 532 572</u>	Årsresultat		<u>-143 408</u>	<u>544 848</u>	
Disponert						
2 000 000	2 000 000	Avsatt til utbytte		2 000 000	2 000 000	
1 839 754	467 428	Overført til udekket tap		2 143 408	467 428	
0	0	Overført fra annen egenkapital		0	1 493 108	
<u>160 246</u>	<u>1 532 572</u>	Sum disponert		<u>-143 408</u>	<u>544 848</u>	

Penneo Dokumentnøkkel: 01XAU-HBBC8-POJBS-PKTHP-SYZZE-018FE



Balanse - mor/konsern

OTS EIENDOM AS

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld				
Innskutt egenkapital				
161 700	161 700	5, 6	161 700	161 700
12 351 557	14 191 311	5	12 351 557	14 191 311
-12 000	-12 000	5	-12 000	-12 000
12 501 257	14 341 011		12 501 257	14 341 011
Opptjent egenkapital				
0	0	5	-7 105 331	-6 801 677
0	0		-7 105 331	-6 801 677
12 501 257	14 341 011		5 395 926	7 539 334
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
0	0	7	3 718 674	4 079 448
0	0		3 718 674	4 079 448
Annen langsiktig gjeld				
140 263 570	143 294 810	4	140 263 570	143 294 810
140 263 570	143 294 810		140 263 570	143 294 810
Kortsiktig gjeld				
15 045	26 446		348 412	523 248
0	0	7	346 288	18 760
0	0		154 408	78 886
2 000 000	2 000 000		2 000 000	2 000 000
4 898 230	3 275 178	4	10 027 760	7 333 542
6 913 275	5 301 624		12 876 868	9 954 436
147 176 845	148 596 434		156 859 111	157 328 693
159 678 102	162 937 445		162 255 038	164 868 028

Bjørkelangen, 30.06.2023
Styret i OTS EIENDOM AS

Ole-Tom Nordby
styreleder

Sten Nordby
styremedlem/ daglig leder

Pennco Dokumentnøkkel: 01XAU-HBBC08-POJBS-PKTHP-SYZZE-018FE



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Aksjer i datterselskap

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

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.:

<i>Mor- og datterselskaper</i>	<i>Eierandel</i>
OTS Eiendom AS	Morselskap
Serviceveien 5 AS	100 %
Nordre Blikrud Eiendom AS	100 %
Serviceveien 10 AS	100 %
Nordre Blikrud vei 6 AS	100 %
Nordre Blikrud vei 9 AS	100 %
Nordre Blikrud 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 2022

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.



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

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.

Permeo Dokumentnr: 01XAU-HBBC8-POUB5-PKTHP-SYZE-018FE



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 Varige driftsmidler

Konsernet	Bygninger og annen fast eiendom		Sum
	Tomter		
Anskaffelseskost 01.01.	37 123 430	158 844 976	195 968 406
Tilgang	156 000	563 370	719 370
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	37 279 430	159 408 346	196 687 776
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12	0	-3 000 000	-3 000 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	-35 731 922	-35 731 922
Balansført verdi 31.12.	37 279 430	120 676 424	157 955 854
Årets avskrivninger	0	5 766 688	5 766 688
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 selskapsregnskapet.

Selskap	Eierandel/ kjøpstidspunkt	Forretnings-kontor	Andel egenkapital	Andel resultat
Serviceveien 5 AS	100 % - 15.11.12	Aurskog-Høland	1 382 583	559 907
Nordre Blixrud Eiendom AS	100 % - 15.11.12	Aurskog-Høland	1 204 741	653 807
Serviceveien 10 AS	100 % - 01.09.14	Aurskog-Høland	20 610 780	-645 063
Nordre Bliksrud vei 6 AS	100 % - 30.04.17	Aurskog-Høland	108 095	186 925
Nordre Bliksrud vei 9 AS	100 % - 07.07.16	Aurskog-Høland	1 191 217	637 891
Nordre Bliksrud vei 7 AS	100 % - 04.03.20	Aurskog-Høland	876 449	746 338

Konsernet

Merverdianalyse	Nordre Blixrud Eiendom AS		Serviceveien 10 AS
	Serviceveien 5 AS		
Balansført EK på kjøpstidspunkt	891 888	238 935	8 435 404
Kapitalinnskudd 2017			14 994 000
Konsernbidrag/annen innskutt egenkapital			2 190 629
Henførbar merverdi	7 033 801	1 752 775	190 956
Anskaffelseskost	7 925 689	1 991 710	25 810 989
Merverdianalyse	Nordre Bliksrud vei 6 AS Nordre Bliksrud vei 7 AS		Nordre Bliksrud vei 9 AS
Balansført EK på kjøpstidspunkt	41 803	26 630	1 087 549
Henførbar merverdi	6 197	10 749 358	2 503 204
Anskaffelseskost	48 000	10 775 988	3 590 753

Penneo Dokumentnr: 01XALU-HBB08-40185-4KTJHP-5YZZE-QIRFE



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kortsiktige fordringer		Konsernet	
2022	2021			2022	2021
0	0	0	Kundefordringer til pålydende	828 209	659 297
0	0	0	Kortsiktige fordringer	105 691	113 265
3 394 417	3 426 353		Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	0	0
3 394 417	3 426 353		Kortsiktige fordringer	933 900	772 562

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år		Konsernet	
2022	2021			2022	2021
108 813 278	113 411 965		Lån til foretak i samme konsern	0	0
108 813 278	113 411 965			0	0

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		Konsernet	
2022	2021			2022	2021
120 116 862	124 846 953		Gjeld til kredittinstitusjoner	120 116 862	124 846 953
120 116 862	124 846 953			120 116 862	124 846 953

Morselskapet		Gjeld sikret ved pant		Konsernet	
2022	2021			2022	2021
140 263 570	143 294 810			140 263 570	143 294 810

		Balansført verdi av pantsatte eiendeler			
0	0	0	Varige driftsmidler	157 955 854	163 003 173
0	0			157 955 854	163 003 173

Note 5 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkursfond/ annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	161 700	14 179 311	0	14 341 011
Utbytte		-2 000 000		-2 000 000
Årets resultat		160 246		160 246
Egenkapital 31.12.	161 700	12 339 557	0	12 501 257

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkursfond/ annen innskutt egenkapital/ annen egenkapital/ udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	161 700	14 179 311	7 539 334
Utbytte		-2 000 000	-2 000 000
Årets resultat		160 246	-143 408
Egenkapital 31.12.	161 700	12 339 557	5 395 926

Periodes Dokumentnr: 01.XALU-HBB08-40185-ANK1HP-5YZZE-01RFE



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

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	346 288	45 456
Endring i utsatt skatt	-360 774	
Skattekostnad ordinært resultat	-14 486	45 456
Skattepliktig inntekt		
Ordinært resultat før skatt	-157 893	205 702
Permanente forskjeller	958	-2 349 814
Endring i midlertidige forskjeller	2 246 981	
Mottatt konsernbidrag	-	2 350 730
Avgitt konsernbidrag	-	-206 617
Anvendelse av fremførbart underskudd	-516 016	-
Skattepliktig inntekt	1 574 030	1
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	346 288	-471 705
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-45 456
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-	517 161
Sum betalbar skatt i balansen	346 288	-
Midlertidige forskjeller		
Varige driftsmidler	16 762 875	-
Skattemessig fremførbart underskudd	-	-
Grunnlag for utsatt skattefordel	16 762 875	-
Utsatt skatt		
Utsatt skattefordel balanseføres ikke	3 687 834	-
	30 840	-
Balanseført utsatt skatt	3 718 674	-

Penneo Dokumentnr: 01.X4U.HBB08.A01B5.AKT.HP.5YZE-Q1RF



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 8 Driftsinntekter

Morselskapet		Konsernet	
2022	2021	2022	2021
0	0	16 859 277	12 457 823
0	0	0	0
0	0	16 859 277	12 457 823

Fordeling på virksomhetsområder

		2022	2021
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	16 859 277	12 457 823
0	0	16 859 277	12 457 823

Geografisk fordeling

		2022	2021
0	0	16 859 277	12 457 823
0	0	16 859 277	12 457 823

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

Det har ikke vært ansatte i konsernet i 2022.

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)	32 500
Andre tjenester	39 360
Sum	71 860

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

	Konsernet
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	56 500
Andre tjenester	66 860
Sum	123 360

Penneo Dokumentnr: 01XLU-HBB08-40185-4KT1HP-5YZE-01RFE



Konsernet OTS Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 10 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskapet		Finansinntekter		Konsernet	
2022	2021			2022	2021
2 350 730	2 604 496	Inntekt fra investering i datter		0	0
4 217 344	3 046 156	Renteinntekter		2 806	3 052
682	561	Annen finansinntekt		0	1 503
6 568 755	5 651 213	Sum finansinntekter		2 806	33 164

		Finanskostnader			
2022	2021			2022	2021
0	0	Nedskrivning finansielle anleggsmidler		0	0
6 210 001	3 693 358	Rentekostnader		6 439 235	4 044 491
6 210 001	3 693 358	Sum finanskostnader		6 439 235	4 044 491



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."

Sten Nordby

Daglig leder

På vegne av: OTS Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-196830

IP: 185.12.xxx.xxx

2023-07-19 15:30:47 UTC



Sten Nordby

Styremedlem

På vegne av: OTS Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-196830

IP: 185.12.xxx.xxx

2023-07-19 15:30:47 UTC



Ole-Tom Nordby

Styreleder

På vegne av: OTS Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-689946

IP: 185.20.xxx.xxx

2023-07-22 05:48:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 01XAU-HBBC8-POJBS-PKTHP-5YZZE-0IBFE

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i OTS Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for OTS Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 2022 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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



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

Konklusjon om årsberetningen

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

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

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 med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Anders Bjerke
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Anders Bjerke

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-969713

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-07-24 11:55:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CZAZA-26X78-HU6LH-M4AHC-ALQSD-F2D7F

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



OTS EIENDOM AS

STYRETS ÅRSBERETNING 2022

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 16,859 mill. i 2022. En økning på leieinntekter fra datterselskapene fra NOK 12,458 mill. i 2020 til NOK 12,458 mill. i 2021. En leie økning på 35,32%. Denne leie utviklingen skyldes i tillegg til leie regulering på løpende leiekontrakter at Power, som flyttet inn i nytt tilbygg til Serviceveien 10 sommeren 2021, har hatt fullt driftsår i 2022.

Driftsåret 2022 har for OTS Eiendom AS sine datterselskaper hatt normal drift uten leieavgang. Ingen større investeringer utover normalt vedlikehold.

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

Konsernet og datterselskapenes eiendommer er alle i god teknisk stand.

Samlet tilgang av varige driftsmidler i konsernet for 2022 var NOK 0,719 mill. Det har ikke vært avgang på varige driftsmidler i 2022.

Totalkapitalen var pr. 31.12.22. NOK 159,678 mill. i mor selskapet og NOK 162,255 mill. i konsernet. Henholdsvis var totalkapitalen NOK 162,937 mill. og NOK 164,868 mill. pr. 31.12.21.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.22. var 7,82% i morselskapet og 3,32% i konsernet, mot 8,80% og 5,57% pr. 31.12.21.

Mor selskapet oppnådde i 2022 et årsresultat lik NOK 0,160 mill. og konsernet et resultat lik NOK -0,143 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,-
<u>Overført til udekket tap</u>	<u>-1.839.754,-</u>
Sum	160.246,-



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 er i god posisjon for fortsatt vekst.

Finansiell risiko

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

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

Låneutmåling pr. 2022 er på i overkant av 60% og er i henhold til målsettingen. Men et høyere rentenivå og lange leiekontrakter som reguleres 100% av årlig KPI oppnås akseptabel kontantstrøm for konsernet sett under ett. For å sikre fremtidig god kontantstrømmen i en tid med høye renter, er det innvilget avdragsfritak på konsernets banklån. Dette kan forsvares med konsernets lave gjeldsgrad på ca. 60% av LTV (markedsverdi).

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

Fortsatt drift

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

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

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.



Likestilling

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

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

Ikke-diskriminering og tilgjengelighet

Selskapet har ingen ansatte og 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, 20. juli 2023.

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: 185.20.xxx.xxx

2023-07-22 05:46:27 UTC



Sten Nordby

Daglig leder

På vegne av: OTS Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-196830

IP: 185.12.xxx.xxx

2023-07-23 15:53:38 UTC



Sten Nordby

Styremedlem

På vegne av: OTS Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-196830

IP: 185.12.xxx.xxx

2023-07-23 15:53:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BCLCK-H436W-DIO78-6355F-7FWL3-VIGBB

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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