

Retur til Bornholms Revision
efter underskrift

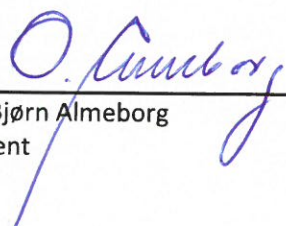
OBA Invest A/S

Haslevej 100
3700 Rønne
CVR-nr. 10 40 09 88

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den

21/2 2022


Ole Bjørn Almeborg
dirigent



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne
Gl. Rønnevej 17A, 3730 Nexø

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk
CVR: DK-37 85 84 98 • Tel. 5695 1066

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	11
Balance 31. december 2021	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for OBA Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den

21/2 2022

Direktion

O. Almeborg
Ole Almeborg

Bestyrelse

M. Almeborg
Michael Almeborg
formand

Jesper Almeborg
Jesper Almeborg

O. Almeborg
Ole Almeborg

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i OBA Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for OBA Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

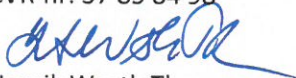
I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rønne, den

Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 85 84 98



Henrik Westh Thorsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33232

Selskabsoplysninger

Selskabet

OBA Invest A/S
Haslevej 100
3700 Rønne

CVR-nr.: 10 40 09 88

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Bornholm

Bestyrelse

Michael Almeborg, formand
Jesper Almeborg
Ole Almeborg

Direktion

Ole Almeborg

Revisor

Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
Tornegade 4, 1.
3700 Rønne

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er formueadministration i form af investering i fast ejendom, værdipapirer samt andre kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 18.098.764, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 171.819.819.

Årets resultat er påvirket af salg af ejendomme. Der henvises til note 1.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OBA Invest A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendomme der indregnes i den periode de vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført af selskabets ansatte med istandsættelse og ombygning af egne bygninger for egen regning, opføres til kostpris sammen med de respektive ejendomme under materielle anlægsaktiver i balancen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og bygningsdrift.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor der opnås bestemmende indflydelse i dattervirksomheden.

Anvendt regnskabspraksis

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-15 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre tilgodehavender, anlægsaktiver

Andre tilgodehavender, der omfatter udlån og pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter lindestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret efter dagsværdihierakiets niveau 2.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

OBA Invest A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste	1	2.384.908	2.783.141
Personaleomkostninger	2	-620.186	-560.314
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.764.722	2.222.827
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-129.925	-252.309
Resultat før finansielle poster		1.634.797	1.970.518
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		239.700	528.000
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		599.999	0
Finansielle indtægter	3	20.695.706	4.690.077
Finansielle omkostninger		-184.490	-58.520
Resultat før skat		22.985.712	7.130.075
Skat af årets resultat		-4.886.948	-1.697.498
Årets resultat		18.098.764	5.432.577
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		16.098.764	3.432.577
		18.098.764	5.432.577

Balance 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		12.528.117	25.574.812
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		84.943	111.447
Materielle anlægsaktiver		12.613.060	25.686.259
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		20.400	20.400
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	1
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		537.597	622.923
Andre tilgodehavender		41.484.615	35.251.389
Finansielle anlægsaktiver		42.042.612	35.894.713
Anlægsaktiver i alt		54.655.672	61.580.972
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.575
Andre tilgodehavender		0	38.814
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		136.230	134.684
Periodeafgrænsningsposter		3.164	0
Tilgodehavender		139.394	182.073
Værdipapirer		116.325.612	87.607.729
Værdipapirer		116.325.612	87.607.729
Likvide beholdninger		5.235.494	9.329.870
Omsætningsaktiver i alt		121.700.500	97.119.672
Aktiver i alt		176.356.172	158.700.644

Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		540.000	540.000
Overført resultat		169.279.819	153.181.055
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Egenkapital		<u>171.819.819</u>	<u>155.721.055</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	134.665
Gæld til tilknyttede virksomheder		393.852	393.852
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		12.050	4.501
Selskabsskat		3.745.666	1.202.405
Anden gæld		305.785	645.836
Periodeafgrænsningsposter		31.500	52.934
Deposita		<u>7.500</u>	<u>545.396</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.536.353</u>	<u>2.979.589</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.536.353</u>	<u>2.979.589</u>
Passiver i alt		<u>176.356.172</u>	<u>158.700.644</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	540.000	153.181.055	2.000.000	155.721.055
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	16.098.764	2.000.000	18.098.764
Egenkapital 31. december 2021	540.000	169.279.819	2.000.000	171.819.819

Noter

1 Særlige poster

Selskabets resultat er positivt påvirket af regnskabsmæssig gevinst på t.kr. 1.915 (2020: t.kr. 1.377) ved salg af ejendomme og materielle anlægsaktiver. Gevinsten er indregnet under andre driftsindtægter under bruttofortjenesten.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	553.116	492.261
Pensioner	50.791	54.011
Andre omkostninger til social sikring	11.619	8.314
Andre personaleomkostninger	4.660	5.728
	<u>620.186</u>	<u>560.314</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

3 Finansielle indtægter

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	2.642.269	1.605.303
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	60.346	67.790
Andre finansielle indtægter	<u>17.993.091</u>	<u>3.016.984</u>
	<u>20.695.706</u>	<u>4.690.077</u>

Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
4 Oplysning om dagsværdi		
Børsnoterede værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>8.638.030</u>	<u>1.912.895</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>69.218.004</u>	<u>46.763.317</u>

Børsnoterede værdipapirer består af aktier, investeringsforeninger, virksomhedsobligationer m.v. som værdiansættes til børskurs pr. 31. december (dagsværdihierakiets niveau 1).

Værdipapirer ikke optaget til handel

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>4.333.580</u>	<u>303.901</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>47.107.608</u>	<u>40.844.412</u>

Unoterede værdipapirer består af andele i investeringsforeninger, kapitalforeninger, Private Equity selskaber og hybrid kapital. Unoterede værdipapirer er indregnet til kursværdier opgjort af pengeinstitut og fondsmæglerselskaber, som indberettet til Skat pr. 31. december. Dagsværdierne er opgjort på baggrund af dagsværdihierakiets niveau 2, dvs. ud fra observerbare input for disse investeringer eller de aktiver og forpligtelser som indgår i investeringen, enten direkte i form af bankens handelskurser eller afledt af disse kurser. For Private Equity selskaber er dagsværdien fastsat af administrator på baggrund af de underliggende investeringers NAV værdiansat på baggrund af EBITDA multiplen i sammenlignelige selskaber på markedet, som er købt til samme multiple eller solgt til samme multiple. For disse selskaber svarer dagsværdien til den forholdsmæssig andel af selskabets indre værdi.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en resterende løbetid på 21 måneder og en restforpligtelse på t.kr. 66.