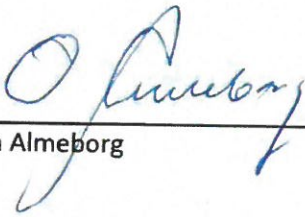


**OBA Invest A/S**

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

**Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 1. maj 2024

  
Ole Bjørn Almeborg  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

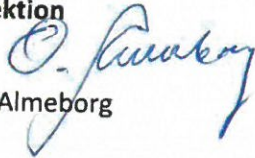
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 1. maj 2024

**Direktion**

Ole Almeborg



**Bestyrelse**

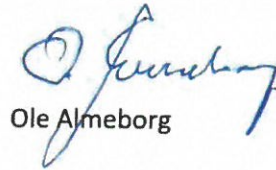
Michael Almeborg  
formand



Jesper 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

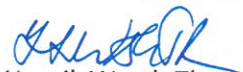
I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig 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 1. maj 2024

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



Henrik Westh Thorsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33232

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	OBA Invest A/S Haslevej 100 3700 Rønne
	CVR-nr.: 10 40 09 88
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Bornholm
<b>Bestyrelse</b>	Michael Almeborg, formand Jesper Almeborg Ole Almeborg
<b>Direktion</b>	Ole Almeborg
<b>Revisor</b>	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 2023 udviser et overskud på kr. 9.105.616, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 169.050.932.

### **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 2023 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 2023 er aflagt i kr.

### 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

#### Bruttotab

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver 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, tilskud til istandsættelse af fredebygninger m.v.

### **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, herunder vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **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 kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	4- 50 år	0-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-15 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter lindestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalejer samt anden gæld og deposita, 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, herunder offentlige tilskud til istandsættelse af fredede ejendomme som indregnes i takt med den regnskabsmæssige afskrivning på ejendommen.

### 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 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-341.816</b>	<b>-109.714</b>
Personaleomkostninger	1	0	-321.142
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-341.816</b>	<b>-430.856</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-299.893	-254.887
Andre driftsomkostninger		-500.000	-2.968
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.141.709</b>	<b>-688.711</b>
Finansielle indtægter	3	14.838.573	8.045.908
Finansielle omkostninger		-2.043.969	-17.617.829
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.652.895</b>	<b>-10.260.632</b>
Skat af årets resultat		-2.547.279	2.386.129
<b>Årets resultat</b>		<b>9.105.616</b>	<b>-7.874.503</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		7.105.616	-9.874.503
		<b>9.105.616</b>	<b>-7.874.503</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		19.624.994	15.368.795
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		54.147	21.609
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>19.679.141</b>	<b>15.390.404</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser		25.000	25.000
Tilgodehavender i kapitalinteresser		5.708.661	2.851.000
Andre tilgodehavender		35.636.997	32.195.273
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>41.370.658</b>	<b>35.071.273</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>61.049.799</b>	<b>50.461.677</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.000	0
Andre tilgodehavender		682.269	0
Udskudt skatteaktiv		0	2.401.749
Selskabsskat		922.873	1.248.304
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.633.142</b>	<b>3.650.053</b>
Værdipapirer		90.846.307	101.126.914
<b>Værdipapirer</b>		<b>90.846.307</b>	<b>101.126.914</b>
Likvide beholdninger		16.889.090	8.140.837
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>109.368.539</b>	<b>112.917.804</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>170.418.338</b>	<b>163.379.481</b>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		540.000	540.000
Overført resultat		166.510.932	159.405.316
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>169.050.932</u></b>	<b><u>161.945.316</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	78.442
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.888	59.617
Anden gæld		47.488	5.816
Periodeafgrænsningsposter		1.257.530	1.282.790
Deposita		<u>7.500</u>	<u>7.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.367.406</u></b>	<b><u>1.434.165</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.367.406</u></b>	<b><u>1.434.165</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>170.418.338</u></b>	<b><u>163.379.481</u></b>
Eventualforpligtelser	4		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	540.000	159.405.316	2.000.000	161.945.316
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	7.105.616	2.000.000	9.105.616
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>540.000</b>	<b>166.510.932</b>	<b>2.000.000</b>	<b>169.050.932</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	274.775
Pensioner	0	33.785
Andre omkostninger til social sikring	0	6.211
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>6.371</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>321.142</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>

## Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Børsnoterede aktier og aktiebaserede investeringsforeninger</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	4.465.890	-12.743.465
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	52.206.035	66.644.608
Børsnoterede aktier og aktiebaserede investeringsforeninger værdiansættes til kurs pr. 31. december.		
<b>Obligationer og obligationsbaserede investeringsforeninger</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	1.091.356	-1.515.409
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	31.255.109	26.649.063
Obligationer og obligationsbaserede investeringsforeninger værdiansættes til kurs pr. 31. december.		
<b>Værdipapirer ikke optaget til handel</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-448.079	-411.784
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	7.385.165	7.833.244

Unoterede værdipapirer består af andele i kapital- og investeringselskaber. 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.

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter af andre kapitalandele og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	2.140.568	2.940.395
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	50.624
Andre finansielle indtægter	<u>12.698.005</u>	<u>5.054.889</u>
	<b><u>14.838.573</u></b>	<b><u>8.045.908</u></b>
<b>4 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.		