

Oyster Estate Dubai ApS
CVR-nr. 30613201
Strandboulevarden 89
2100 København Ø

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.07.2016

Dirigent

Navn: Peter Warnøe

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Oyster Estate Dubai ApS
Strandboulevarden 89
2100 København Ø

CVR-nr.: 30613201
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Peter Warnøe, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Oyster Estate Dubai ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 08.07.2016

Direktion

Peter Warnøe
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Oyster Estate Dubai ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Oyster Estate Dubai ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

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

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Ledelsen har ikke kunnet tilvejebringe tilstrækkeligt og egnet dokumentation for forekomsten og nøjagtigheden af andre eksterne omkostninger. Vi tager derfor forbehold for andre eksterne omkostningers forekomst og nøjagtighed.

Konklusion med forbehold

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Vi henviser til note 1, hvori selskabets ledelse redegør for forudsætningerne for selskabets og koncernens fortsatte drift. Ledelsen bedømmer, at selskabet og koncernen har sikret det nødvendige kapitalberedskab og opnår tilstrækkelig finansiering, herunder tilbagebetaling af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Vi henviser til note 3, hvori selskabets ledelse redegør for værdiansættelsen af de i balancen indregnede handelsejendomme. Værdiansættelsen af handelsejendommene i Dubai er forbundet med stor usikkerhed. Handelsejendommene er efter ledelsens vurdering værdiansat forsvarligt.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vi henviser til note 5, hvori selskabets ledelse redegør for usikkerheden ved forpligtelsen til at købe handelsejendomme på tidspunktet for færdiggørelse, og ledelsen vurderer, at developeren ikke længere kan kræve forpligtelsen udbetalt.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke opbevaret et intakt kontrolspor for andre eksterne omkostninger, hvilket er i strid med bogføringsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 08.07.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i drift, køb og salg af investeringsejendomme og ejendomsprojekter i Dubai og Abu Dhabi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer en portefølje af 3 forskellige ejendomsprojekter.

Priserne på ejendomsmarkedet i Dubai har været stigende i de seneste år og er tilbage på niveauet fra før krisen.

Årets resultat er et overskud på 527 t.kr., og selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør 52.632 t.kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Fremtiden og kapitalforhold

Ledelsen forventer at sælge de 3 ejendomsprojekter i løbet af 2016. Forventningerne til salget er positive.

Selskabet forventer ikke at foretage yderligere deponeringer til projekterne i Dubai. Selskabet har ikke planer om yderligere opkøb af investeringsejendomme/projekter.

Koncernledelsen betragter moderselskaberne som going concern, og de forventes derfor at kunne være i stand til at honorere mellemregningerne pr. 31. december 2015.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, besigtigelse af ejendomme mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg/handelsejendomme omfatter ejendomsprojekter under opførelse, som besiddes med henblik på videresalg inden for en overskuelig fremtid og måles som anført ovenfor.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(899.842)	(175.327)
Driftsresultat		(899.842)	(175.327)
Andre finansielle indtægter		1.861.119	1.796.871
Andre finansielle omkostninger		(30.168)	(3.713)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		931.109	1.617.831
Skat af ordinært resultat	2	(403.761)	(400.427)
Årets resultat		<u>527.348</u>	<u>1.217.404</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		527.348	1.217.404
		<u>527.348</u>	<u>1.217.404</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Aktiver bestemt for salg		22.000.000	22.000.000
Varebeholdninger	3	22.000.000	22.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		31.458.294	30.641.903
Tilgodehavender		31.458.294	30.641.903
Likvide beholdninger		1.444	9.675
Omsætningsaktiver		53.459.738	52.651.578
Aktiver		53.459.738	52.651.578

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>52.506.627</u>	<u>51.979.279</u>
Egenkapital		<u>52.631.627</u>	<u>52.104.279</u>
Skyldig selskabsskat		403.761	400.428
Anden gæld		<u>424.350</u>	<u>146.871</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>828.111</u>	<u>547.299</u>
Gældsforpligtelser		<u>828.111</u>	<u>547.299</u>
Passiver		<u><u>53.459.738</u></u>	<u><u>52.651.578</u></u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	5		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	51.979.279	52.104.279
Årets resultat	0	527.348	527.348
Egenkapital ultimo	125.000	52.506.627	52.631.627

Noter

1. Going concern

Selskabets og koncernens fortsatte drift er afhængig af, at koncernens bankforbindelse fortsætter med at stille tilstrækkelig finansiering til rådighed. Det er koncernledelsens vurdering, at koncernen vil opnå den nødvendige finansiering, og at selskabet og koncernen hermed har det nødvendige kapitalberedskab. Årsregnskabet er som følge heraf aflagt med fortsat drift for øje.

	2015	2014
	kr.	kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	403.761	400.427
	403.761	400.427

3. Varebeholdninger

Som følge af uroen på ejendomsmarkedet i Dubai er værdien af handelsejendommene forbundet med stor usikkerhed. Det er ledelsens vurdering, at handelsejendommene er værdiansat forsvarligt.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
4. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	1.000	125,00	125.000
	1.000		125.000

5. Eventualforpligtelser

Oyster Estate Dubai ApS har indgået kontrakter vedrørende køb af handelsejendomme i Dubai med en resterende forpligtelse på 23 mio.kr. Det er uvist, om og hvornår denne forpligtelse forfalder.

Ved krav om betaling af restforpligtelsen er der usikkerhed om, hvorvidt Oyster Estate Dubai ApS kan opnå tilstrækkelig finansiering. Det er ledelsens vurdering, at developeren ikke længere kan kræve forpligtelsen udbetalt.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Oyster Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

6. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Oyster Estate ApS, København ejer alle anparter i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse.