



Oyster Estate Dubai ApS

Virumvej 64
2830 Virum
CVR-nr. 30613201

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
09.07.2021

Peter Alfred Warnøe
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2020 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2020 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2020 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Oyster Estate Dubai ApS

Virumvej 64

2830 Virum

CVR-nr.: 30613201

Hjemsted: Lyngby-taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Peter Alfred Warnøe, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 09.07.2021

Direktion

Peter Alfred Warnøe
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Oyster Estate Dubai ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Oyster Estate Dubai ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Vi henviser til note 1 og 4, hvori selskabets ledelse redegør for værdiansættelsen af de i balancen indregnede investeringsejendomme i Dubai. Værdiansættelsen af investeringsejendommene i Dubai er forbundet med væsentlig usikkerhed. Investeringsejendommene er efter ledelsens vurdering værdiansat forsvarligt, og vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering. Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

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.

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.

København, den 09.07.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Kim Takata Mücke

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10944

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer en portefølje af tre forskellige ejendomsprojekter i Dubai.

Årets resultat er et overskud på 1.743 t.kr., og selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør 58.630 t.kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 22 mio. kr. Dagsværdien er opgjort for de enkelte ejendomme på baggrund af bl.a. tilsagn om kompensation fra Landdepartement i Dubai vedrørende to af i alt tre projekter. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af investeringsejendommene.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer at modtage kompensation for to af de tre ejendomsprojekter inden for det næste år. Forventningerne til kompensationen er positive.

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|------------------|--------------------|
| Andre eksterne omkostninger | | (59.400) | (2.385.894) |
| Bruttoresultat | | (59.400) | (2.385.894) |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 2.265.446 | 2.194.574 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (26.948) | (3.939) |
| Resultat før skat | | 2.179.098 | (195.259) |
| Skat af årets resultat | 3 | (436.445) | 0 |
| Årets resultat | | 1.742.653 | (195.259) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.742.653 | (195.259) |
| Resultatdisponering | | 1.742.653 | (195.259) |

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 22.000.000 | 22.000.000 |
| Materielle aktiver | 4 | 22.000.000 | 22.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 22.000.000 | 22.000.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 38.952.056 | 36.791.634 |
| Tilgodehavender | | 38.952.056 | 36.791.634 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 2.390 |
| Omsætningsaktiver | | 38.952.056 | 36.794.024 |
| Aktiver | | 60.952.056 | 58.794.024 |

Passiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 5.010.332 | 5.010.332 |
| Overført overskud eller underskud | | 53.494.564 | 51.751.911 |
| Egenkapital | | 58.629.896 | 56.887.243 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.422.429 | 1.468.054 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 40.529 | 40.529 |
| Skyldig skat | | 436.445 | 0 |
| Anden gæld | | 422.757 | 398.198 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.322.160 | 1.906.781 |
| Gældsforpligtelser | | 2.322.160 | 1.906.781 |
| Passiver | | 60.952.056 | 58.794.024 |

| | |
|-------------------------------------|---|
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 |
|-------------------------------------|---|

| | |
|-----------------------|---|
| Eventualforpligtelser | 5 |
|-----------------------|---|

Egenkapitalopgørelse for 2020

| | Virksomheds- kapital kr. | Reserve for opskrivninger kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 5.010.332 | 51.751.911 | 56.887.243 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 1.742.653 | 1.742.653 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 5.010.332 | 53.494.564 | 58.629.896 |

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 22 mio. kr. Dagsværdien er opgjort for de enkelte ejendomme på baggrund af bl.a. tilsagn om kompensation fra Landdepartment i Dubai vedrørende to af i alt tre projekter.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af investeringsejendommene.

2 Andre finansielle omkostninger

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---------------------------------|---------------|--------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 2.713 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 24.235 | 3.939 |
| | 26.948 | 3.939 |

3 Skat af årets resultat

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|-------------|----------------|-------------|
| Aktuel skat | 436.445 | 0 |
| | 436.445 | 0 |

4 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 15.576.498 |
| Kostpris ultimo | 15.576.498 |
| Opskrivninger primo | 6.423.502 |
| Opskrivninger ultimo | 6.423.502 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 22.000.000 |

Selskabets investeringsejendomme består af 3 ejendomsprojekter i Dubai. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi.

Dagsværdien er opgjort for de enkelte ejendomme på baggrund af bl.a. tilsagn om kompensation fra Landdepartment i Dubai vedrørende to af i alt tre projekter. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendommene grundet uroen på ejendomsmarkedet i Dubai.

5 Eventualforpligtelser

Oyster Estate Dubai ApS har indgået kontrakter vedrørende køb af investeringsejendomme 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 der ikke længere er grundlag for, at forpligtelsen kan kræves udbetalt.

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår efterfølgende indregning af investeringsejendomme til dagsværdi, hvorefter opskrivning til dagsværdi reguleret for henførbare udskudt skat bindes på reserve for opskrivninger i egenkapitalen.

Praksisændringen medfører en reduktion af overført overskud og underskud med 2.124.334 kr. og en forøgelse af reserve for opskrivninger med 2.124.334 kr. Den samlede virkning af praksisændringen påvirker ikke årets resultat før skat, balancesum eller egenkapitalen pr. 31.12.2020.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

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

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

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

Balancen**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 skat

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