



## Oyster Estate Dubai ApS

Virumvej 64  
2830 Virum  
CVR-nr. 30613201

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.08.2023

---

**Peter Alfred Warnøe**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Oyster Estate Dubai ApS

Virumvej 64

2830 Virum

CVR-nr.: 30613201

Hjemsted: Lyngby-taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Peter Alfred Warnøe, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 07.08.2023

## Direktion

**Peter Alfred Warnøe**  
adm. dir.

# 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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

### 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 07.08.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Bjørn Winkler Jakobsen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32127

# 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 1.957 t.kr., og selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør 62.457 t.kr.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 22 mio. kr. Selskabet har anmodet om refusion af de i tidligere år investerede beløb. Den bogførte værdi repræsenterer den værdi, som minimum forventes refunderet. 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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(13.125)</b>	<b>21.075</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.549.713	2.402.473
Andre finansielle omkostninger	2	(27.279)	(25.694)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.509.309</b>	<b>2.397.854</b>
Skat af årets resultat	3	(552.048)	(527.516)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.957.261</b>	<b>1.870.338</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.957.261	1.870.338
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.957.261</b>	<b>1.870.338</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		22.000.000	22.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>22.000.000</b>	<b>22.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.000.000</b>	<b>22.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		42.905.282	41.354.528
<b>Tilgodehavender</b>		<b>42.905.282</b>	<b>41.354.528</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>42.905.282</b>	<b>41.354.528</b>
<b>Aktiver</b>		<b>64.905.282</b>	<b>63.354.528</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		5.010.332	5.010.332
Overført overskud eller underskud		57.322.163	55.364.902
<b>Egenkapital</b>		<b>62.457.495</b>	<b>60.500.234</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.426.179	1.448.054
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		45.683	43.029
Skyldige sambeskatningsbidrag		552.048	963.961
Anden gæld		423.877	399.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.447.787</b>	<b>2.854.294</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.447.787</b>	<b>2.854.294</b>
<b>Passiver</b>		<b>64.905.282</b>	<b>63.354.528</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	5.010.332	55.364.902	60.500.234
Årets resultat	0	0	1.957.261	1.957.261
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.010.332</b>	<b>57.322.163</b>	<b>62.457.495</b>

# 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

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	27.279	25.694
	<b>27.279</b>	<b>25.694</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	552.048	527.516
	<b>552.048</b>	<b>527.516</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	15.576.498
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.576.498</b>
Opskrivninger primo	6.423.502
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.423.502</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.000.000</b>

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 forventet minimumsrefusion i forbindelse med at selskabet har trukket sig fra investeringerne. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen.

## 5 Eventualforpligtelser

Oyster Estate Dubai ApS har indgået kontrakter vedrørende køb af investeringsejendomme i Dubai med en resterende forpligtelse på 23 mio.kr. Selskabet har opsagt deltagelsen i investeringsprojekterne og anmodet om refusion af de investerede midler.

Hvis der måtte være 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 administrationselskab. 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.

Årsregnskabet 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 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

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### 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, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt transaktioner i fremmed valuta.

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.