



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 673 853
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DUBAI REAL DEVELOPMENT HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Colliers Property Management AS
Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Vinslid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.08.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	2	140 320	256 109
Sum kostnader	2	140 320	256 109
Driftsresultat		-140 320	-256 109
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 247	14 018
Annen finansinntekt		41	24
Sum finansinntekter		4 287	14 042
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		25 500	261 138
Annen finanskostnad		135	6
Sum finanskostnader		25 635	261 144
Netto finans		-21 348	-247 102
Resultat før skattekostnad		-161 668	-503 211
Skattekostnad på resultat	3		
Årsresultat	4	-161 668	-503 211
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-161 668	-503 211
Totalresultat		-161 668	-503 211
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-161 668	-503 211
Sum overføringer og disponeringer		-161 668	-503 211



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		1	1
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Sum finansielle anleggsmidler		1	1
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		94 684	282 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		94 684	282 757
Sum omløpsmidler		94 684	282 757
SUM EIENDELER		94 685	282 758
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	835 239	835 239
Overkurs		39 378 978	39 378 978
Annen innskutt egenkapital		1 390 107	1 390 107
Sum innskutt egenkapital		41 604 324	41 604 324
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap		41 535 177	41 373 509



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		-41 535 177	-41 373 509
Sum egenkapital	4	69 147	230 815
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 538	51 944
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	8		
Sum kortsiktig gjeld		25 538	51 944
Sum gjeld		25 538	51 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 685	282 758



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 752222

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 673 853
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DUBAI REAL DEVELOPMENT HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Colliers Property Management AS
Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskaps periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Vinslid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.08.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.08.2025



Organisasjonsnr: 990 673 853
DUBAI REAL DEVELOPMENT HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	2	140 320	256 109
Sum kostnader	2	140 320	256 109
Driftsresultat		-140 320	-256 109
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 247	14 018
Annen finansinntekt		41	24
Sum finansinntekter		4 287	14 042
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		25 500	261 138
Annen finanskostnad		135	6
Sum finanskostnader		25 635	261 144
Netto finans		-21 348	-247 102
Resultat før skattekostnad		-161 668	-503 211
Skattekostnad på resultat	3		
Årsresultat	4	-161 668	-503 211
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-161 668	-503 211
Totalresultat		-161 668	-503 211
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-161 668	-503 211
Sum overføringer og disponeringer		-161 668	-503 211



Organisasjonsnr: 990 673 853
DUBAI REAL DEVELOPMENT HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 1 1

Investering i annet foretak i samme konsern 5

Sum finansielle

anleggsmidler 1 1

Sum anleggsmidler 1 1

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.

94 684 282 757

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

94 684 282 757

Sum omløpsmidler

94 684 282 757

SUM EIENDELER

94 685 282 758

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6

835 239 835 239

Overkurs

39 378 978 39 378 978

Annen innskutt egenkapital

1 390 107 1 390 107

Sum innskutt egenkapital

41 604 324 41 604 324

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7

Udekket tap

41 535 177 41 373 509

Sum opptjent egenkapital

-41 535 177 -41 373 509

Sum egenkapital

69 147 230 815

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 3



Annen langsiktig gjeld		
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	25 538	51 944
Betalbar skatt	3	
Kortsiktig konserngjeld	8	
Sum kortsiktig gjeld	25 538	51 944
Sum gjeld	25 538	51 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	94 685	282 758



Organisasjonsnr: 990 673 853
DUBAI REAL DEVELOPMENT HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



 BankID Signing
Johan Severin Seland
2025-06-30

 BankID Signing
Thor Bjørdal
2025-07-01



Årsregnskap 2024 (under avvikling) Dubai Real Development Holding AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 990 673 853



RESULTATREGNSKAP

DUBAI REAL DEVELOPMENT HOLDING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	2	140 320	256 109
Sum driftskostnader	2	140 320	256 109
Driftsresultat		-140 320	-256 109
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		4 247	14 018
Annen finansinntekt		41	24
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		25 500	261 138
Annen finanskostnad		135	6
Resultat av finansposter		-21 348	-247 102
Resultat før skattekostnad		-161 668	-503 211
Resultat		-161 668	-503 211
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	-161 668	-503 211
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		161 668	503 211
Sum overføringer		-161 668	-503 211



BALANSE

DUBAI REAL DEVELOPMENT HOLDING AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap		1	1
Sum finansielle anleggsmidler		1	1
Sum anleggsmidler		1	1
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		94 684	282 757
Sum omløpsmidler		94 684	282 757
Sum eiendeler		94 685	282 758



BALANSE

DUBAI REAL DEVELOPMENT HOLDING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	835 239	835 239
Overkurs		39 378 978	39 378 978
Annen innskutt egenkapital		1 390 107	1 390 107
Sum innskutt egenkapital		41 604 324	41 604 324
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-41 535 177	-41 373 509
Sum opptjent egenkapital		-41 535 177	-41 373 509
Sum egenkapital	4	69 147	230 815
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		25 538	51 944
Sum kortsiktig gjeld		25 538	51 944
Sum gjeld		25 538	51 944
Sum egenkapital og gjeld		94 685	282 758

Oslo, 30.06.2025

Styret i Dubai Real Development Holding AS

Johan Severin Seland
styreleder

Thor Bjørdal
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

DATTERSELSKAP OG INVESTERING I TILKNYTTEDE SELSKAPER

Datterselskaper og investeringer i konsern tilknyttede selskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringer er beregnet til kost av aksjene i datterselskapet, med unntak av tilfeller med tap som følge av verdiforringelse. Tap som følge av verdiforringelse innregnes hvis verdiforringelsen ikke er å anse som midlertidig i henhold til allment aksepterte regnskapsprinsipper. Tap som følge av verdiforringelse tilbakeføres dersom årsaken til verdiforringelsen opphører i en etterfølgende periode. Utbytte inntektsføres i morselskapet i samme år som det avsettes for dette i datterselskapet. Dersom utdelingen overstiger resultat opptjent i selskapets eierperiode, anses det overskytende som en tilbakebetaling av innskutt egenkapital. Denne delen behandles som en reduksjon av kostpris for investeringen.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Når fordringene er nedskrevet, inntektsføres ikke renter.



Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønn og godtgjørelse

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 ansatte. Det er ingen ansatte eller daglig leder i selskapet, og det er følgelig ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder.

Lån til ansatte / nærstående

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styreformann eller andre nærstående parter.

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Sum	0	0

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2024.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Påløpt honorar til revisor utgjør i regnskapsåret kr 37 500 inkl. mva.

Note 2 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2024	2023
Leie IT-systemer	2 494	4 208
Revisjon	37 500	46 250
Honorar til juridisk bistand	6 406	34 594
Styrets ansvarsforsikring	59 800	59 000
Andre kontorkostnader	34 120	33 932
Sum driftskostnader	140 320	177 984



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-161 668	-503 211
Permanente forskjeller	25 500	261 138
Skattepliktig inntekt	-136 168	-242 072
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-37 135 862	-36 999 694	136 168
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	37 135 862	36 999 694	-136 168
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2024	835 239	39 378 978	1 390 107	-41 373 509	230 815
Årets resultat				-161 668	-161 668
Pr 31.12.2024	835 239	39 378 978	1 390 107	-41 535 177	69 147

Note 5 Investeringer i datterselskap

	Anskaffelseskost	Aksjekapital	Andel resultat	Andel EK
DRDN AS	130 000	100 000	0	-250 764 815

Aksjene som selskapet eier i Dubai Real Development Norway AS (DRDN) er nedskrevet til NOK 1. Aksjekapitalen i selskapet er tapt. Selskapet er besluttet avviklet.



Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Selskapet hadde per 31.12.2024 utstedt 83 523 930 aksjer pålydende kr 0,01 pr. aksje, med samlet aksjekapital kr 835 239.

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Dubai Real Development Holding AS har per årsskiftet 276 aksjonærer. Følgende aksjonærer eier mer enn 5 % av aksjene pr. 31.12.2024:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Bearhill AS	10 114 000	12,1 %	12,1 %
Mira Mare AS	10 000 000	12,0 %	12,0 %
Dubai Real Development Holding AS	8 080 447	0,0 %	0,0 %
Finstad Invest AS	7 724 873	9,3 %	9,3 %
Janine AS	6 478 041	7,8 %	7,8 %
E. Larre Holding AS	6 080 954	7,3 %	7,3 %
Romario Invest AS	5 289 242	6,3 %	6,3 %
Sum	53 767 557	54,7 %	54,7 %
Øvrige (eierandel < 5 %)	-53 767 557	0,0 %	45,3 %
Totalt	0	55 %	100 %

Note 7 Hendelser etter balansedato og forutsetning om fortsatt drift

Resultatet for 2024 viser et underskudd på kr. 161 668 etter skatt, mot overskudd kr. -503 211 i 2023. Selskapets egenkapital er kr. 69 147 ved utgangen av regnskapsåret. Egenkapitalen reflekterer at selskapets investeringer og fordringer mot selskaper i Emiratene er nedskrevet til null.

Selskapet Felicity Investments Ltd (heleiet av DRDN) er investert i et byggeprosjekt på Al Raha Beach i Abu Dhabi i regi av Flourish Investments, der Felicity Investments har 59% eierskap og der Dubai Real Development Holding AS sammen med Abu Dhabi Real Development Holding AS er de største direkte kreditorene etter den lokale banken Finance House.

Prosjektet på Al Raha Beach ferdig, solgte enheter er gjort opp og Flourish sin andel av disse er benyttet til nedbetaling på pantelånet til den lokale banken, Finance House. I tillegg har Flourish mottatt 16 usolgte leiligheter og 13 usolgte retail-arealer til en samlet potensiell salgsverdi på ca. AEDm 35 i henhold til lokal megler. Disse er per dato delvis satt i utleie. Imidlertid har det ikke til tross for utallige diskusjoner lyktes Flourish å oppnå en avtale med banken (Finance House) i Abu Dhabi, som kunne gjøre det mulig å selge de usolgte enhetene til en verdi som overstiger restlån med akkumulerte rentekostnader. Selv om en overveiende del av opprinnelig låneprinsippal er nedbetalt gjennom oppgjøret fra utbygger, har tiden og renteutviklingen eskalert lånebeløpet og gjort det usannsynlig at selskapet vil kunne betjene gjelden fullt ut uten en avtale med banken, selv om salgsmulighetene for leilighetene er til stede. Flourish har anført at banken har en stor del av skylden for diverse forsinkelser og problemer gjennom prosjektet, men dette har ikke banken villet erkjenne og den har avvist enhver form for samarbeid. Banken har i 2024 saksøkt Flourish med krav om full tilbakebetaling av lånet inkluderte renter. Flourish har bestridt kravet, men banken har vunnet første runde i retten. Med svært begrensede ressurser og en "lokal" motpart, er det etter selskapets vurdering lite realistisk å vinne frem i saken. Etter DRD sin vurdering må som tidligere vurdert egenkapitalen i Flourish anses som tapt. Selskapet forsøker å finne en mulighet for å avhende/avvikle selskapsstrukturen i Emiratene. Verken Flourish eller dets eiere i Norge (DRD/ARD) har midler til videre drift.



Således er ikke grunnlaget for videre drift til stede, og generalforsamlingen i 2024 vedtok derfor etter forslag fra styret å avvikle selskapet. Arbeidet med avviklingen er p.t. ikke ferdigstilt.

Selskapet har tidligere valgt å nedskrive samtlige fordringer mot DRDN, Flourish Investments, Felicity Investments og Novus Management til null i balansen, og dette opprettholdes således per 31.12.24. Formelt er ikke selskapets krav mot disse selskapene fraveket. DRD har heller ikke i 2024 mottatt ytterligere tilbakebetalinger av lån verken fra Flourish eller Felicity.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktige fordringer og gjeld til konsernselskaper:

	2024	2023
Lån til Dubai Real Development Norway AS	250 765 279	250 739 779
Nedskrivning DRDN	-250 765 279	-250 739 779

Selskapet har ingen langsiktige betalingsforpliktelser, bortsett fra lån mellom selskaper. Det er ikke satt opp noen nedbetalingsplan for lån mellom selskaper. Lånet til det heleide datterselskapet Dubai Real Development Norway AS (DRDN) er nedskrevet lik negativ egenkapital i selskapet. Som følge av nedskrivningen er det ikke beregnet rente på lånet. For 2024 er fordringen nedskrevet med kr 25 500. Pr.31.12.2024 er netto balanseført verdi mot Dubai Real Development Norway AS fullt nedskrevet.

Balanseførte fordringer på andre tilknyttede selskaper

Lån til Flourish Investments Ltd	0	0
Lån til Felicity Investments Ltd	0	0
Lån til Novus Management Ltd	0	0

Sum ikke-balanseførte fordringer mot Flourish Investments utgjør kr 11 661 527 inklusive opptjente renter. Fordring mot Flourish Investments er per 31.12.2024 nedskrevet til null i regnskapet som følge av usikkerhet om betjeningsevnen til Flourish etter full realisasjon av selskapets eiendeler i prosjektet på Al Raha Beach og nedbetaling av tilhørende pantegjeld mot lokal bank i Abu Dhabi. Årets renteinntekt på fordringene er tilsvarende ikke bokført.

Fordring mot Felicity Investments Ltd (heleiet datterselskap av Dubai Real Development Norway AS) utgjør per 31.12.2024 kr 670 671. Fordringen er tilsvarende nedskrevet til null i regnskapet per 31.12.2024.

Fordring mot Novus Management Ltd utgjør per 31.12.2024 kr 107 857. Fordringen er tilsvarende nedskrevet til null i regnskapet per 31.12.2024.