

Oyster Estate ApS
CVR-nr. 20701382
Strandboulevarden 89, 1
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 ApS
Strandboulevarden 89, 1
2100 København Ø

CVR-nr.: 20701382
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

Ledelsespåtegning

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

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Oyster Estate 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 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 og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Vi henviser til note 4, hvori selskabets ledelse redegør for værdiansættelsen af det i balancen indregnede datterselskab. Værdiansættelsen af handelsejendomme i datterselskabet er forbundet med stor usikkerhed. Handelsejendommene er efter ledelsens vurdering værdiansat forsvarligt.

Vi henviser til note 4, hvori selskabets ledelse redegør for usikkerheden i datterselskabet Oyster Estate Dubai ApS ved forpligtelsen til at købe handelsejendomme på tidspunktet for færdiggørelse, og ledelsen vurderer, at developeren ikke længere kan kræve forpligtelsen udbetalt.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 primært i at eje anparter i datterselskabet Oyster Estate Dubai ApS.

Datterselskabet Oyster Estate Dubai ApS' aktivitet består i køb og salg af ejendomsprojekter i Dubai og Abu Dhabi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 2.678 t.kr. og selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 er negativ med 8.467 t.kr.

Fremtiden og kapitalforhold

Selskabets egenkapital er negativ, hvormed anpartskapitalen er tabt. Selskabet forventer at retablere anpartskapitalen gennem fremtidige overskud fra datterselskabet.

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder 51.998 t.kr. betalt helt eller delvist i mindst 12 mdr. fra balancedagen. Koncernens hovedanpartshaver har bekræftet tilsvarende for forpligtelse på 8.218 t.kr. til Oyster Estate GmbH, som ejes af koncernens hovedanpartshaver.

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 dermed har det nødvendige kapitalberedskab.

Årsregnskabet er som følge heraf aflagt med fortsat drift for øje.

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(21.783)	(20.665)
Driftsresultat		(21.783)	(20.665)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		527.348	1.217.404
Andre finansielle omkostninger	2	(3.504.536)	(3.309.526)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(2.998.971)	(2.112.787)
Skat af ordinært resultat	3	320.697	109.176
Årets resultat		<u>(2.678.274)</u>	<u>(2.003.611)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		527.348	1.217.404
Overført resultat		(3.205.622)	(3.221.015)
		<u>(2.678.274)</u>	<u>(2.003.611)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		52.631.627	52.104.279
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>52.631.627</u>	<u>52.104.279</u>
Anlægsaktiver		<u>52.631.627</u>	<u>52.104.279</u>
Tilgodehavende selskabsskat		320.697	109.176
Tilgodehavender		<u>320.697</u>	<u>109.176</u>
Likvide beholdninger		<u>97</u>	<u>859</u>
Omsætningsaktiver		<u>320.794</u>	<u>110.035</u>
Aktiver		<u>52.952.421</u>	<u>52.214.314</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		21.471.376	20.944.028
Overført overskud eller underskud		(34.938.196)	(31.732.574)
Egenkapital		<u>(8.466.820)</u>	<u>(5.788.546)</u>
Anden gæld		1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	21.964
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.998.482	49.043.783
Anden gæld	6	8.420.759	7.937.113
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>60.419.241</u>	<u>57.002.860</u>
Gældsforpligtelser		<u>61.419.241</u>	<u>58.002.860</u>
Passiver		<u>52.952.421</u>	<u>52.214.314</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	20.944.028	(31.732.574)	(5.788.546)
Årets resultat	0	527.348	(3.205.622)	(2.678.274)
Egenkapital ultimo	5.000.000	21.471.376	(34.938.196)	(8.466.820)

Noter

1. Going concern

Selskabets egenkapital er negativ, hvormed anpartskapitalen er tabt. Selskabet forventer at retablere anpartskapitalen gennem fremtidige overskud fra datterselskabet.

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder 51.998 t.kr. betalt helt eller delvist i mindst 12 mdr. fra balancedagen. Koncernens hovedanpartshaver har bekræftet tilsvarende for forpligtelse på 8.218 t.kr. til Oyster Estate GmbH, som ejes af koncernens hovedanpartshaver.

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 dermed har det nødvendige kapitalberedskab.

Årsregnskabet er som følge heraf aflagt med fortsat drift for øje.

	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.025.543	2.857.857
Renteomkostninger i øvrigt	477.398	449.663
Øvrige finansielle omkostninger	1.595	2.006
	3.504.536	3.309.526
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(320.697)	(109.176)
	(320.697)	(109.176)

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	31.160.251
Kostpris ultimo	31.160.251
Opskrivninger primo	20.944.028
Andel af årets resultat	527.348
Opskrivninger ultimo	21.471.376
Regnskabsmæssig værdi ultimo	52.631.627

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

Datterselskabet 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 datterselskabet Oyster Estate Dubai ApS kan opnå tilstrækkelig finansiering. Det er ledelsens vurdering, at developeren ikke længere kan kræve forpligtelsen udbetalt.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel</u> %
Dattervirksomheder:			
Oyster Estate Dubai ApS	København	ApS	100,00

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> kr.	<u>Nominal værdi</u> kr.
5. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	5.000	1.000,00	5.000.000
	5.000		5.000.000

Noter

6. Anden gæld

	2015	2014
	kr.	kr.
Gæld til Oyster Estate GmbH	8.217.597	7.740.199
Andre skyldige omkostninger	203.162	196.914
	8.420.759	7.937.113

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Anparter i tilknyttet virksomhed er pantsat til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets bankforbindelse. Der er afgivet selvskyldnerkaution over for Oyster Estate GmbH og Oyster Invest ApS for disse selskabets mellemværender med deres bankforbindelser.

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.

8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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