

Oyster Estate ApS

Virumvej 64

2830 Virum

CVR-nr. 20701382

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.06.2017

Dirigent

Navn: Peter Alfred Warnøe

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Oyster Estate ApS
Virumvej 64
2830 Virum

CVR-nr.: 20701382
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Peter Alfred 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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 09.06.2017

Direktion

Peter Alfred 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 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til note 3, hvori selskabets ledelse redegør for værdiansættelsen af det i balancen indregnede datterselskab. Værdiansættelsen af investeringsejendomme i datterselskabet er forbundet med stor 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 09.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor

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 1.963 t.kr. og selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 er negativ med 10.430 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 54.909 t.kr. betalt helt eller delvist inden 01.01.2018. Koncernens hovedanpartshaver har bekræftet tilsvarende for forpligtelse på 8.724 t.kr. til Oyster Estate GmbH, som ejes af koncernens hovedanpartshaver.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(12.501)	(21.783)
Driftsresultat		(12.501)	(21.783)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.374.379	527.348
Andre finansielle omkostninger	1	(3.715.691)	(3.504.536)
Resultat før skat		(2.353.813)	(2.998.971)
Skat af årets resultat	2	391.000	320.697
Årets resultat		(1.962.813)	(2.678.274)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.374.379	527.348
Overført resultat		(3.337.192)	(3.205.622)
		(1.962.813)	(2.678.274)

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		54.006.006	52.631.627
Finansielle anlægsaktiver	3	54.006.006	52.631.627
Anlægsaktiver		54.006.006	52.631.627
Tilgodehavende selskabsskat		391.000	320.697
Tilgodehavender		391.000	320.697
Likvide beholdninger		42	97
Omsætningsaktiver		391.042	320.794
Aktiver		54.397.048	52.952.421

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		22.845.755	21.471.376
Overført overskud eller underskud		<u>(38.275.388)</u>	<u>(34.938.196)</u>
Egenkapital		<u>(10.429.633)</u>	<u>(8.466.820)</u>
Anden gæld		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Bankgæld		2.091	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	54.909.489	51.998.482
Anden gæld	5	<u>8.915.101</u>	<u>8.420.759</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>63.826.681</u>	<u>60.419.241</u>
Gældsforpligtelser		<u>64.826.681</u>	<u>61.419.241</u>
Passiver		<u>54.397.048</u>	<u>52.952.421</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	21.471.376	(34.938.196)	(8.466.820)
Årets resultat	0	1.374.379	(3.337.192)	(1.962.813)
Egenkapital ultimo	5.000.000	22.845.755	(38.275.388)	(10.429.633)

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.207.703	3.025.543
Renteomkostninger i øvrigt	506.842	477.398
Øvrige finansielle omkostninger	1.146	1.595
	3.715.691	3.504.536
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(391.000)	(320.697)
	(391.000)	(320.697)
		Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		31.160.251
Kostpris ultimo		31.160.251
Opskrivninger primo		21.471.376
Andel af årets resultat		1.374.379
Opskrivninger ultimo		22.845.755
Regnskabsmæssig værdi ultimo		54.006.006

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

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

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Oyster Estate Dubai ApS	København	ApS	100,0

4. Gæld til tilknyttede virksomheder

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder på 54.909 t.kr. indfriet helt eller delvist inden 01.01.2018.

5. Anden gæld

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Gæld til Oyster Estate GmbH	8.724.439	8.217.597
Andre skyldige omkostninger	190.662	203.162
	<u>8.915.101</u>	<u>8.420.759</u>

Koncernens hovedanpartshaver har bekræftet ikke at ville kræve forpligtelsen til Oyster Estate GmbH, som ejes af koncernens hovedanpartshaver, indfriet helt eller delvist inden 01.01.2018.

6. 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 for selskabets mellemværender med deres bankforbindelser.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Oyster Invest ApS som administrationselskab. 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. Koncernforhold

Oyster Invest ApS, Lyngby-Taarbæk, udgør det ultimative moderselskab.

Oyster Invest ApS udarbejder ikke koncernregnskab med henvisning til § 110 årsregnskabsloven.

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 forpligtelses 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. Tilgodehaverne, 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.

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.

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

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.