

## **Oyster Estate ApS**

Virumvej 64

2830 Virum

CVR-nr. 20701382

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.06.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Peter Alfred Warnøe

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Oyster Estate ApS  
Virumvej 64  
2830 Virum

CVR-nr.: 20701382

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 24.06.2019

### Direktion

Peter Alfred Warnøe  
administrerende direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Oyster Estate ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Oyster Estate ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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 regnskabet

Vi henviser til note 4, 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 24.06.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Bjørn Winkler Jakobsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32127

## 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 2.103 t.kr. og selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 er negativ med 14.584 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 61.083 t.kr. betalt helt eller delvist inden 01.01.2020.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(18.750)	(12.499)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(18.750)</b>	<b>(12.499)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.607.299	1.469.197
Andre finansielle indtægter		0	1.684
Andre finansielle omkostninger	2	(4.144.823)	(3.925.335)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(2.556.274)</b>	<b>(2.466.953)</b>
Skat af årets resultat	3	453.341	415.448
<b>Årets resultat</b>		<b>(2.102.933)</b>	<b>(2.051.505)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.607.299	1.469.197
Overført resultat		(3.710.232)	(3.520.702)
		<b>(2.102.933)</b>	<b>(2.051.505)</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		57.082.502	55.475.203
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>57.082.502</b>	<b>55.475.203</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>57.082.502</b>	<b>55.475.203</b>
Tilgodehavende selskabsskat		453.341	415.448
<b>Tilgodehavender</b>		<b>453.341</b>	<b>415.448</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>42</b>	<b>42</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>453.383</b>	<b>415.490</b>
<b>Aktiver</b>		<b>57.535.885</b>	<b>55.890.693</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		25.922.251	24.314.952
Overført overskud eller underskud		<u>(45.506.322)</u>	<u>(41.796.090)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(14.584.071)</u></b>	<b><u>(12.481.138)</u></b>
Anden gæld		<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	62.082.551	57.924.470
Anden gæld	6	<u>10.037.405</u>	<u>9.447.361</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>72.119.956</u></b>	<b><u>67.371.831</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>72.119.956</u></b>	<b><u>68.371.831</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>57.535.885</u></b>	<b><u>55.890.693</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	5.000.000	24.314.952	(41.796.090)	(12.481.138)
Årets resultat	0	1.607.299	(3.710.232)	(2.102.933)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>25.922.251</b>	<b>(45.506.322)</b>	<b>(14.584.071)</b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.572.679	3.387.232
Renteomkostninger i øvrigt	571.292	538.103
Øvrige finansielle omkostninger	<u>852</u>	<u>0</u>
	<u><b>4.144.823</b></u>	<u><b>3.925.335</b></u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	<u>(453.341)</u>	<u>(415.448)</u>
	<u><b>(453.341)</b></u>	<u><b>(415.448)</b></u>
		<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>31.160.251</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>31.160.251</b></u>
Opskrivninger primo		24.314.952
Andel af årets resultat		<u>1.607.299</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u><b>25.922.251</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>57.082.502</b></u>

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.

## Noter

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.

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

### 5. 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 01.01.2020.

### 6. Anden gæld

	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Gæld til Oyster Estate GmbH	203.570	9.262.542
Andre skyldige omkostninger	9.833.835	184.820
	<b>10.037.405</b>	<b>9.447.361</b>

Koncernens hovedanpartshaver har bekræftet ikke at ville kræve forpligtelsen til Oyster Estate GmbH, som ejes af koncernens hovedanpartshaver, indfriet helt eller delvist inden 01.01.2020.

### 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 for 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.

## Noter

### 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 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.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver.

## 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.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Alfred Warnøe

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-411466342088

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-06-25 10:58:13Z

NEM ID 

## Peter Alfred Warnøe

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-411466342088

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-06-25 10:58:13Z

NEM ID 

## Bjørn Winkler Jakobsen

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-411751558266

IP: 80.197.xxx.xxx

2019-06-25 21:50:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6AWQD-0NQAT-PL8KD-EIFE2-QH456-QMAO8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>