



## Oyster Estate ApS

Virumvej 64  
2830 Virum  
CVR-nr. 20701382

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.07.2021

---

**Peter Alfred Warnøe**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Oyster Estate ApS

Virumvej 64

2830 Virum

CVR-nr.: 20701382

Hjemsted: Lyngby-taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Peter Alfred Warnøe, administrerende direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 09.07.2021

## 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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 årsregnskabet

Vi henviser til note 2 og 5, hvori selskabets ledelse redegør for værdiansættelsen af det i balancen indregnede datterselskab. Værdiansættelsen af investeringsejendomme i datterselskabet 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 09.07.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Kim Takata Mücke**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10944

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 2.346 t.kr. og selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 er negativ med 21.554 t.kr.

## Kapitalforhold

Selskabets egenkapital er negativ, hvormed anpartskapitalen er tabt.

Der er indhentet støtte- og tilbagetrædelseserklæring fra tilknyttede virksomheder og øvrige kreditorer, og koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder 69.520 t.kr. betalt helt eller delvist inden 31.12.2021, med mindre det er åbenbart forsvarligt.

Selskabet afventer datterselskabets realisering af investeringsejendommefør der i samråd med koncernledelsen tages stilling til selskabets fremtid, herunder evt. reetablering af anpartskapitalen.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Datterselskabet, Oyster Estate Dubai ApS, har indregnet investeringsejendomme som måles til dagsværdi. Dagsværdien er pr. 31.12.2020 opgjort til 22 mio. kr., og er opgjort for de enkelte ejendomme på baggrund af bl.a. tilsagn om kompensation fra Landdepartement i Dubai vedrørende to af i alt tre projekter. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af investeringsejendommene.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andre driftsindtægter		166.070	0
Andre eksterne omkostninger		(9.375)	6.875
<b>Bruttoresultat</b>		<b>156.695</b>	<b>6.875</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.742.653	(195.259)
Andre finansielle omkostninger	3	(4.681.755)	(4.435.635)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(2.782.407)</b>	<b>(4.624.019)</b>
Skat af årets resultat	4	436.436	0
<b>Årets resultat</b>		<b>(2.345.971)</b>	<b>(4.624.019)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(2.345.971)	(4.624.019)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(2.345.971)</b>	<b>(4.624.019)</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		58.629.896	56.887.243
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>58.629.896</b>	<b>56.887.243</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>58.629.896</b>	<b>56.887.243</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		436.436	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>436.436</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>40</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>436.436</b>	<b>40</b>
<b>Aktiver</b>		<b>59.066.332</b>	<b>56.887.283</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		27.469.645	25.726.992
Overført overskud eller underskud		(54.023.706)	(49.935.082)
<b>Egenkapital</b>		<b>(21.554.061)</b>	<b>(19.208.090)</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	69.520.468	65.458.315
Anden gæld		11.099.925	10.637.058
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>80.620.393</b>	<b>76.095.373</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>80.620.393</b>	<b>76.095.373</b>
<b>Passiver</b>		<b>59.066.332</b>	<b>56.887.283</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	25.726.992	(49.935.082)	(19.208.090)
Årets resultat	0	1.742.653	(4.088.624)	(2.345.971)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>27.469.645</b>	<b>(54.023.706)</b>	<b>(21.554.061)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets evne til at fortsætte som going concern forudsætter at realiseringen af investeringsejendommene i datterselskabet, Oyster Estate Dubai ApS, vil medføre den nødvendige overførsel af likviditet til at selskabet fortsat kan overholde sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Der er indhentet støtte- og tilbagetrædelseserklæring fra tilknyttede virksomheder og øvrige kreditorer, og koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder 69.520 t.kr. betalt helt eller delvist inden 31.12.2021.

Selskabets ledelse aflægger derfor årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Oyster Estate Dubai ApS har indregnet investeringsejendomme som måles til dagsværdi.

Dagsværdien er pr. 31.12.2020 opgjort til 22 mio. kr., og er opgjort for de enkelte ejendomme på baggrund af bl.a. tilsagn om kompensation fra Landdepartement i Dubai vedrørende to af i alt tre projekter. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af investeringsejendommene.

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.037.778	3.829.107
Renteomkostninger i øvrigt	643.937	606.528
Øvrige finansielle omkostninger	40	0
	<b>4.681.755</b>	<b>4.435.635</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Refusion i sambeskatning	(436.436)	0
	<b>(436.436)</b>	<b>0</b>

## 5 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	31.160.251
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>31.160.251</b>
Opskrivninger primo	25.726.992
Andel af årets resultat	1.742.653
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>27.469.645</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>58.629.896</b>

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 der ikke længere er grundlag for, at forpligtelsen kan kræves udbetalt.

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Oyster Estate Dubai ApS	København	ApS	100

## 6 Gæld til tilknyttede virksomheder

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder på 69.520 t.kr. indfriet helt eller delvist inden 31.12.2021, og forpligter sig til at tilføre yderligere kapital såfremt der opstår behov herfor i samme periode.

## 7 Eventualforpligtelser

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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

# 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.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 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 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.

## 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.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, der er opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### 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 virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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 tilknyttede virksomheder. 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 værdi metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

**Tilgodehavende og skyldig 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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

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