



## Oyster Estate ApS

Virumvej 64  
2830 Virum  
CVR-nr. 20701382

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.09.2020

---

**Peter Alfred Warnøe**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Oyster Estate ApS

Virumvej 64

2830 Virum

CVR-nr.: 20701382

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Peter Alfred 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taabæk, den 07.09.2020

## 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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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.

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 07.09.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Bjørn Winkler Jakobsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32127

# 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 og Abu Dhabi.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 4.624 t.kr. og selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 er negativ med 19.208 t.kr.

Selskabets egenkapital er negativ, hvormed anpartskapitalen er tabt. Ledelsen forventer at selskabet kan retablere selskabskapitalen gennem afkast fra selskabets kapitalandele.

## Forventet udvikling

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 65.458 t.kr. betalt helt eller delvist inden 01.01.2021.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre eksterne omkostninger		6.875	(18.750)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6.875</b>	<b>(18.750)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(195.259)	1.607.299
Andre finansielle omkostninger	2	(4.435.635)	(4.144.823)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(4.624.019)</b>	<b>(2.556.274)</b>
Skat af årets resultat	3	0	453.341
<b>Årets resultat</b>		<b>(4.624.019)</b>	<b>(2.102.933)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(4.624.019)	(2.102.933)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(4.624.019)</b>	<b>(2.102.933)</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		56.887.243	57.082.502
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>56.887.243</b>	<b>57.082.502</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>56.887.243</b>	<b>57.082.502</b>
Tilgodehavende selskabsskat		0	453.341
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>453.341</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>40</b>	<b>42</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>40</b>	<b>453.383</b>
<b>Aktiver</b>		<b>56.887.283</b>	<b>57.535.885</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		25.726.992	25.922.251
Overført overskud eller underskud		(49.935.082)	(45.506.322)
<b>Egenkapital</b>		<b>(19.208.090)</b>	<b>(14.584.071)</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	65.458.315	62.082.551
Anden gæld		10.637.058	10.037.405
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>76.095.373</b>	<b>72.119.956</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>76.095.373</b>	<b>72.119.956</b>
<b>Passiver</b>		<b>56.887.283</b>	<b>57.535.885</b>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernforhold	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	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	25.922.251	(45.506.322)	(14.584.071)
Årets resultat	0	(195.259)	(4.428.760)	(4.624.019)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>25.726.992</b>	<b>(49.935.082)</b>	<b>(19.208.090)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2019 mindre end halvdelen af den tegnede kapital. Ledelsen forventer at selskabet kan retablere selskabskapitalen gennem afkast fra selskabets kapitalandele.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.829.107	3.572.679
Renteomkostninger i øvrigt	606.528	571.292
Øvrige finansielle omkostninger	0	852
	<b>4.435.635</b>	<b>4.144.823</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Refusion i sambeskatning	0	(453.341)
	<b>0</b>	<b>(453.341)</b>

## 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	31.160.251
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>31.160.251</b>
Opskrivninger primo	25.922.251
Andel af årets resultat	(195.259)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>25.726.992</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>56.887.243</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 developeren ikke længere kan kræve forpligtelsen udbetalt.

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

### 5 Gæld til tilknyttede virksomheder

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder på 65.458 t.kr. indfriet helt eller delvist inden 01.01.2021.

### 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.

### 7 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Oyster Invest ApS, Lyngby-Taarnbæk

# 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 og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. 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.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og

forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster, som er afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser, dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære 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 virksomheders 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.

### 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.

## 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, der er 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.