

Oyster Invest ApS
CVR-nr. 24222055
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	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Oyster Invest ApS
Strandboulevarden 89, 1.
2100 København Ø

CVR-nr.: 24222055
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 Invest 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 Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Oyster Invest 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, herunder tilbagebetaling af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Vi henviser til note 6, hvori selskabets ledelse redegør for værdiansættelsen af det i balancen indregnede datterselskab Oyster Estate ApS. Værdiansættelsen af handelsejendomme i det nederste datterselskab Oyster Estate Dubai ApS er forbundet med stor usikkerhed. Handelsejendommene er efter ledelsens vurdering værdiansat forsvarligt.

Vi henviser til note 6, hvori selskabets ledelse redegør for usikkerheden ved forpligtelsen til at købe ejendomsprojekter på tidspunktet for færdiggørelse i det nederste datterselskab Oyster Estate Dubai ApS, og ledelsen vurderer, at developeren ikke længere kan kræve forpligtelsen udbetalt.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til kapitalejeren, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet med tillæg af renter iht. selskabslovens § 215 er tilbagebetalt til selskabet i 2015.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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 investeringsaktiviteter samt udførelse af konsulentydelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 427 t.kr. og egenkapitalen udgør 11.922 t.kr.

Årets resultat er væsentligt påvirket af salget af kapitalandelen i Axxess Holding ApS. Gevinsten ved salget udgør 3.872 t.kr., som indgår i regnskabsposten "indtægter af andre finansielle anlægsaktiver" i resultatopgørelsen.

Årets personaleomkostninger er væsentligt påvirket af en tilbageført hensættelse til løn, der indgår i årets resultat med en indtægt på 4.397 t.kr.

Fremtiden og kapitalforhold

Der pågår på tidspunkt for regnskabsaflæggelsen afsluttende forhandlinger omkring salg af ejendomsprojekterne i datterselskabet Oyster Estate Dubai ApS. Forventningerne til salget er positive.

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder på 13.182 t.kr. betalt helt eller delvist i mindst 12 måneder fra balancedagen. Koncernens hovedanpartshaver har bekræftet tilsvarende for forpligtelse på 1.085 t.kr. til BBW Invest ApS, 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 hermed 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.

Selskabet har indgået aftale med en væsentlig kreditor efter balancedagen, hvorefter gælden er forholdsmæssigt eftergivet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Oyster Invest ApS har med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver, omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver mv.

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 samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

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 dattervirksomheder. 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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og kapitalandele, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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>
Bruttotab		(1.187.718)	(778.659)
Personaleomkostninger	2	<u>(743.264)</u>	<u>(7.702.160)</u>
Driftsresultat		(1.930.982)	(8.480.819)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(2.678.274)	(2.003.611)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		3.871.971	5.176.938
Andre finansielle indtægter	3	2.585.743	2.066.933
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(1.504.761)</u>	<u>(2.501.526)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		343.697	(5.742.085)
Skat af ordinært resultat	5	<u>83.064</u>	<u>289.329</u>
Årets resultat		<u>426.761</u>	<u>(5.452.756)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>426.761</u>	<u>(5.452.756)</u>
		<u>426.761</u>	<u>(5.452.756)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7	25.254.474	25.929.921
Andre tilgodehavender		5.760.001	444.626
Tilgodehavende selskabsskat		83.064	290.388
Tilgodehavender		<u>31.097.539</u>	<u>26.664.935</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.497.862	632.312
Værdipapirer og kapitalandele		<u>1.497.862</u>	<u>632.312</u>
Likvide beholdninger	8	<u>495.396</u>	<u>8.325.839</u>
Omsætningsaktiver		<u>33.090.797</u>	<u>35.623.086</u>
Aktiver		<u><u>33.090.797</u></u>	<u><u>35.623.086</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	9	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>10.922.287</u>	<u>10.495.526</u>
Egenkapital		<u>11.922.287</u>	<u>11.495.526</u>
Bankgæld		6.091.154	5.465.077
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.181.970	13.316.586
Anden gæld		<u>1.895.386</u>	<u>5.345.897</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>21.168.510</u>	<u>24.127.560</u>
Gældsforpligtelser		<u>21.168.510</u>	<u>24.127.560</u>
Passiver		<u>33.090.797</u>	<u>35.623.086</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	12		
Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret	13		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	10.495.526	11.495.526
Årets resultat	0	426.761	426.761
Egenkapital ultimo	1.000.000	10.922.287	11.922.287

Noter

1. Going concern

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder på 13.472 t.kr. betalt helt eller delvist i mindst 12 måneder fra balancedagen. Koncernens hovedanpartshaver har bekræftet tilsvarende for forpligtelse på 1.085 t.kr. til BBW Invest ApS, 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 hermed har det nødvendige kapitalberedskab.

Selskabet har indgået aftale med en væsentlig kreditor efter balancedagen, hvorefter gælden er forholdsmæssigt eftergivet.

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

	2015	2014
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	740.459	7.700.000
Andre omkostninger til social sikring	2.805	2.160
	743.264	7.702.160
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.957.395	1.851.351
Renteindtægter i øvrigt	511.140	97.041
Øvrige finansielle indtægter	117.208	118.541
	2.585.743	2.066.933
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	792.679	791.173
Renteomkostninger i øvrigt	68.221	1.607.880
Øvrige finansielle omkostninger	643.861	102.473
	1.504.761	2.501.526

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(83.064)	(290.388)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>1.059</u>
	<u>(83.064)</u>	<u>(289.329)</u>
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
		kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>27.825.000</u>
Kostpris ultimo		<u>27.825.000</u>
Nedskrivninger primo		(27.825.000)
Andel af årets resultat		(2.678.274)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender		<u>2.678.274</u>
Nedskrivninger ultimo		<u>(27.825.000)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>0</u>

Den negative egenkapital i Oyster Estate ApS på 8.467 t.kr. er modregnet i tilgodehavende hos Oyster Estate ApS.

Som følge af uroen på ejendomsmarkedet i Dubai er værdien af handelsejendommene i datterselskabet Oyster Estate Dubai ApS, som er 100% ejet af Oyster Estate 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.

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Dattervirksomheder:			
Oyster Estate ApS	København	ApS	100,00

7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Mellemregning Oyster Estate ApS	33.721.294	31.718.467
Negativ indre værdi af kapitalandel i Oyster Estate ApS	(8.466.820)	(5.788.546)
	<u>25.254.474</u>	<u>25.929.921</u>

8. Likvide beholdninger

Der er pantsat 3 kr. over for pengeinstitut.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
9. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	1.000	1.000,00	1.000.000
	<u>1.000</u>		<u>1.000.000</u>

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen de seneste 5 år.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede sel-skaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, roy-alties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet hæfter for ej indeholdt A-skat og AM-bidrag fra udbetalingstidspunktet på kapitalejerlån ydet i 2015.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Anparter i Oyster Estate ApS er pantsat til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets bankforbindelse. Regnskabsmæssig værdi af kapitalandelen udgør 0 kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution over for Oyster Estate GmbH's mellemværende med dets bankforbindelse.

12. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Peter Warnøe, Taarbæk Strandvej 24, 2930 Klampenborg ejer alle anparter i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse.

13. Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret

Selskabets administrerende direktør har lånt samlet 4.885 t.kr. af selskabet i regnskabsåret. Lånet er i henhold til gældende lovgivning renteberegnet med 10,2% i perioden 01.01.2015 - 30.06.2015 og 10,05% i perioden 01.07.2015 - 31.12.2015. Lånemellemværendet er afviklet ifm. aftale om yderligere løn.