

## **Oyster Invest ApS**

Virumvej 64

2830 Virum

CVR-nr. 24222055

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.06.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Peter Alfred Warnøe

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Oyster Invest ApS  
Virumvej 64  
2830 Virum

CVR-nr.: 24222055

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 22.06.2018

### Direktion

Peter Alfred 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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til note 5, hvori selskabets ledelse redegør for værdiansættelsen af det i balancen indregnede datterselskab Oyster Estate ApS. Værdiansættelsen af investeringsejendomme i det nederste datterselskab Oyster Estate Dubai ApS 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.

#### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

##### Overtrædelse af straffeloven og skatte-, afgifts- og tilskudslovgivning

Selskabet har i forbindelse med udbetaling af lån til kapitalejeren ikke overholdt skattelovgivningen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Overtrædelse af selskabsloven eller tilsvarende lovgivning

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til kapitalejeren, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er forrentet iht. selskabslovens § 215.

### 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 22.06.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Bjørn Winkler Jakobsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32127

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består primært i investeringsaktiviteter samt udførelse af konsulentydelse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 128 t.kr. og egenkapitalen udgør 16.642 t.kr.

### Fremtiden i datterselskabet Oyster Estate Dubai ApS og kapitalforhold

Ledelsen forventer at sælge de 3 ejendomsprojekter inden for de næste 5 år. Forventningerne til salget er positive.

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder på 14.029 t.kr. betalt helt eller delvist inden 01.01.2019. Koncernens hovedanpartshaver har bekræftet tilsvarende for forpligtelse på 1.117 t.kr. til BBW Invest ApS, som ejes af koncernens hovedanpartshaver, samt gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse på 2.934 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(572.091)</b>	<b>(893)</b>
Personaleomkostninger	1	0	(1)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(572.091)</b>	<b>(894)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(2.051.505)	(1.963)
Andre finansielle indtægter	2	3.778.271	8.532
Andre finansielle omkostninger	3	(1.026.502)	(1.084)
<b>Resultat før skat</b>		<b>128.173</b>	<b>4.591</b>
Skat af årets resultat	4	0	1
<b>Årets resultat</b>		<b>128.173</b>	<b>4.592</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		128.173	4.592
		<b>128.173</b>	<b>4.592</b>



## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		9.088.203	3.111
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>9.088.203</b>	<b>3.111</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.088.203</b>	<b>3.111</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	25.111.061	24.961
Andre tilgodehavender		36.311	5.726
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	5.549.887	2.548
<b>Tilgodehavender</b>		<b>30.697.259</b>	<b>33.235</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		628.697	610
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>628.697</b>	<b>610</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>488.414</b>	<b>6</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>31.814.370</b>	<b>33.851</b>
<b>Aktiver</b>		<b>40.902.573</b>	<b>36.962</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 t.kr.</b>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000
Overført overskud eller underskud		15.642.312	15.514
<b>Egenkapital</b>		<b>16.642.312</b>	<b>16.514</b>
Bankgæld		39.616	36
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	14.029.326	13.339
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	9	2.933.645	3.422
Anden gæld	10	7.257.674	3.651
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>24.260.261</b>	<b>20.448</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.260.261</b>	<b>20.448</b>
<b>Passiver</b>		<b>40.902.573</b>	<b>36.962</b>
Eventualforpligtelser	11		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	15.514.139	16.514.139
Årets resultat	0	128.173	128.173
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>15.642.312</b>	<b>16.642.312</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Andre omkostninger til social sikring	0	1
	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.183.323	2.074
Renteindtægter i øvrigt	483.440	407
Gældseftergivelse o.l.	0	3.891
Øvrige finansielle indtægter	1.111.508	2.160
	<b>3.778.271</b>	<b>8.532</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	819.431	790
Renteomkostninger i øvrigt	196.726	154
Øvrige finansielle omkostninger	10.345	140
	<b>1.026.502</b>	<b>1.084</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Regulering vedrørende tidligere år	0	(1)
	<b>0</b>	<b>(1)</b>

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	27.825.000	3.111.267
Tilgange	0	5.976.936
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.825.000</b>	<b>9.088.203</b>
Nedskrivninger primo	(27.825.000)	0
Andel af årets resultat	(2.051.505)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	2.051.505	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(27.825.000)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>9.088.203</b>

Den negative egenkapital i Oyster Estate ApS på 12.481 t.kr. er modregnet i tilgodehavende hos Oyster Estate ApS.

Som følge af uroen på ejendomsmarkedet i Dubai er værdien af investeringsejendommene i datterselskabet Oyster Estate Dubai ApS, som er 100% ejet af Oyster Estate 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>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Oyster Estate ApS	København	ApS	100,0

## Noter

### 6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Mellemregning Oyster Estate ApS	37.592.199	35.390.217
Negativ indre værdi af kapitalandel i Oyster Estate ApS	<u>(12.481.138)</u>	<u>(10.429.633)</u>
	<b><u>25.111.061</u></b>	<b><u>24.960.494</u></b>

### 7. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabets administrerende direktør har lånt 5.214 t.kr. af selskabet i regnskabsåret med tillæg af renter på 336 t.kr. Lånet er i henhold til gældende lovgivning renteberegnet med 10,05%.

### 8. Gæld til tilknyttede virksomheder

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder på 14.029 t.kr. indfriet helt eller delvist inden 01.01.2019.

### 9. Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabets anpartshaver har bekræftet ikke at ville kræve gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse på 2.934 t.kr. indfriet helt eller delvist inden 01.01.2019.

### 10. Anden gæld

Koncernens hovedanpartshaver har bekræftet ikke at ville kræve forpligtelsen til BBW Invest ApS på 1.117 t.kr. indfriet helt eller delvist inden 01.01.2019.

### 11. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskatte selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

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

## 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

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

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

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.