

Oyster Invest ApS

Virumvej 64

2830 Virum

CVR-nr. 24222055

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.07.2019

Dirigent

Navn: Peter Alfred Warnøe

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Oyster Invest ApS
Virumvej 64
2830 Virum

CVR-nr.: 24222055

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 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. 31.12.2018 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 02.07.2019

Direktion

Peter Alfred Warnøe
administrerende direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Oyster Invest ApS

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Oyster Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra de mulige indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", 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 med forbehold

Selskabet har i regnskabsåret fået et tilgodehavende hos den tilknyttede virksomhed PW4 Immobilien GmbH, men det har ikke været muligt at indhente tilstrækkelig revisionsbevis for værdiansættelsen heraf. På det foreliggende grundlag har vi ikke været stand til at vurdere, hvorvidt der skal nedskrives på tilgodehavendet.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til note 4, 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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

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.

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.

København, den 02.07.2019

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 konsulenttydelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1.408 t.kr. og egenkapitalen udgør 15.234 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 14.880 t.kr. betalt helt eller delvist inden 01.01.2020. Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til associerede virksomheder på 11.059 t.kr. betalt helt eller delvist inden 01.01.2020. Koncernens hovedanpartshaver har bekræftet tilsvarende forpligtelse på 1.186 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Bruttotab		(460.456)	(573)
Personaleomkostninger	1	(537)	0
Driftsresultat		(460.993)	(573)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(2.102.933)	(2.052)
Andre finansielle indtægter	2	3.446.709	3.778
Andre finansielle omkostninger	3	(2.291.034)	(1.025)
Årets resultat		(1.408.251)	128
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.408.251)	128
		(1.408.251)	128

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		9.088.203	9.088
Finansielle anlægsaktiver	4	9.088.203	9.088
Anlægsaktiver		9.088.203	9.088
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	31.982.099	25.111
Andre tilgodehavender		64.238	37
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	10.064.970	5.550
Tilgodehavender		42.111.307	30.698
Andre værdipapirer og kapitalandele		530.272	629
Værdipapirer og kapitalandele		530.272	629
Likvide beholdninger		15.063	488
Omsætningsaktiver		42.656.642	31.815
Aktiver		51.744.845	40.903

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000
Overført overskud eller underskud		14.234.061	15.642
Egenkapital		15.234.061	16.642
Bankgæld		4.378	40
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	14.880.482	14.029
Gæld til associerede virksomheder	8	11.058.651	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	9	2.933.645	2.933
Anden gæld	10	7.633.628	7.259
Kortfristede gældsforpligtelser		36.510.784	24.261
Gældsforpligtelser		36.510.784	24.261
Passiver		51.744.845	40.903
Eventualforpligtelser	11		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	15.642.312	16.642.312
Årets resultat	0	(1.408.251)	(1.408.251)
Egenkapital ultimo	1.000.000	14.234.061	15.234.061

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	537	0
	537	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
	2018	2017
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.318.630	2.183
Renteindtægter i øvrigt	880.670	483
Øvrige finansielle indtægter	247.409	1.112
	3.446.709	3.778
	2018	2017
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	864.743	819
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	1.016.558	0
Renteomkostninger i øvrigt	398.492	196
Øvrige finansielle omkostninger	11.241	10
	2.291.034	1.025

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	27.825.000	9.088.203
Kostpris ultimo	27.825.000	9.088.203
Nedskrivninger primo	(27.825.000)	0
Andel af årets resultat	(2.102.933)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	2.102.933	0
Nedskrivninger ultimo	(27.825.000)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	9.088.203

Den negative egenkapital i Oyster Estate ApS på 14.584 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.

Kapitalandele i Nordic Eye Invest ApS indregnes til kostpris, men estimeret dagsværdi udgør 16 mio. kr.

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

Noter

5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

	2018	2017
	kr.	kr.
Mellemregning Oyster Estate ApS	40.911.679	37.592.199
Negativ indre værdi af kapitalandel i Oyster Estate ApS	(14.584.071)	(12.481.138)
Tilgodehavende hos PW4 Immobilien GmbH	5.654.490	0
	<u>31.982.098</u>	<u>25.111.061</u>

6. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabets administrerende direktør har lånt 9.279 t.kr. af selskabet i regnskabsåret med tillæg af renter på 889 t.kr. Lånet er i henhold til gældende lovgivning renteberegnet med 10,05%.

7. Gæld til tilknyttede virksomheder

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder på 14.880 t.kr. indfriet helt eller delvist inden 01.01.2020.

8. Gæld til associerede virksomheder

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til associerede virksomheder på 11.059 t.kr. indfriet helt eller delvist inden 01.01.2020.

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 01.01.2020.

10. Anden gæld

Koncernens hovedanpartshaver har bekræftet ikke at ville kræve forpligtelsen til BBW Invest ApS på 1.186 t.kr. indfriet helt eller delvist inden 01.01.2020.

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 sambeskattede 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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